Waiblingen / Beinstein

# Appartement convivial avec balcon et place de parking souterrain

***CODE DU BIEN: 25313012***

**PRIX D'ACHAT: 268.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m$^2$ • PIÈCES: 3.5**

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25313012 |
| Surface habitable | ca. 78 m² |
| Etage | 1 |
| Pièces | 3.5 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1990 |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 268.000 EUR |
| Type | Etage |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,09 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Balcon |

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 14.09.2027 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 137.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1990 |

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

# Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

# Une première impression

**Cet appartement de 3,5 pièces offre environ 78 m² de surface habitable et se situe dans un immeuble bien entretenu de 12 appartements. Construit en 1990, l'immeuble dispose d'un hall d'entrée central desservant toutes les pièces. Le spacieux séjour, véritable cœur de l'appartement, offre un espace généreux pour une grande table à manger attenante à la cuisine. Le séjour donne directement sur un balcon exposé sud-ouest, équipé d'une niche de rangement pratique. Vous pourrez y profiter d'agréables moments de soleil. L'appartement comprend également deux chambres de belles dimensions, pouvant être aménagées en chambres, chambres d'enfants ou bureaux. La salle de bains est équipée d'une baignoire, d'un lavabo et d'un raccordement pour lave-linge. Des toilettes séparées complètent le confort. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire. Un emplacement de parking souterrain réservé constitue un atout particulièrement appréciable, garantissant un stationnement abrité et confortable. L'appartement est actuellement loué. Cet immeuble collectif est situé dans un quartier calme et verdoyant, et se caractérise par une ambiance conviviale et un aspect soigné. Cette propriété séduit par son agencement fonctionnel, son excellent état et son emplacement privilégié. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même tous ses atouts. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles !**

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

# Détails des commodités

- **Mehrfamilienhaus mit 12 Einheiten**
- **Doppelverglaste Holzfenster**
- **Gas-Zentralheizung (1990)**
- **Bad mit Badewanne und Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss**
- **separates WC**
- **Balkon mit Abstellnische (Süd-West-Ausrichtung)**
- **Kellerraum**
- **Tiefgaragen-Stellplatz**
- **gepflegter Zustand**
- **vermietet**

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

# Tout sur l'emplacement

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie alle alltäglichen Bedürfnisse schnell und unkompliziert erfüllen können.**

**Waiblingen bietet eine sichere und familienfreundliche Wohnumgebung mit ausgezeichneter Infrastruktur in Bildung, Gesundheitswesen und öffentlichem Nahverkehr. Die Nähe zu Stuttgart sowie die direkte Anbindung an Bundesstraßen und die S-Bahn machen Waiblingen zu einem begehrten Wohnstandort für Familien, die urbanen Komfort und naturnahes Leben verbinden möchten.**

**Das vielfältige Bildungsangebot umfasst Kindergärten und weiterführende Schulen. Mehrere Bushaltestellen sowie eine nahegelegene S-Bahn-Station gewährleisten eine bequeme Anbindung.**

**Freizeitmöglichkeiten reichen von Spielplätzen über Sportanlagen bis hin zu Parks und familienfreundlichen Restaurants und Cafés in der Umgebung. Die medizinische Versorgung mit Kinderärzten, Allgemeinmedizinern und Apotheken ist ebenfalls gut erreichbar und sorgt für umfassende Betreuung.**

**Waiblingen verbindet sichere, familienorientierte Lebensqualität mit exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten – ein idealer Wohnort für Familien.**

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

# Plus d'informations

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 14.9.2027.**
**Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.**
**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.**

**HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.**

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**
**Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.**

**CODE DU BIEN: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

# Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Julia Kaden-Zipser**

**Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach**
**Tel.: +49 711 - 57 70 134 0**
**E-Mail: fellbach@von-poll.com**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**