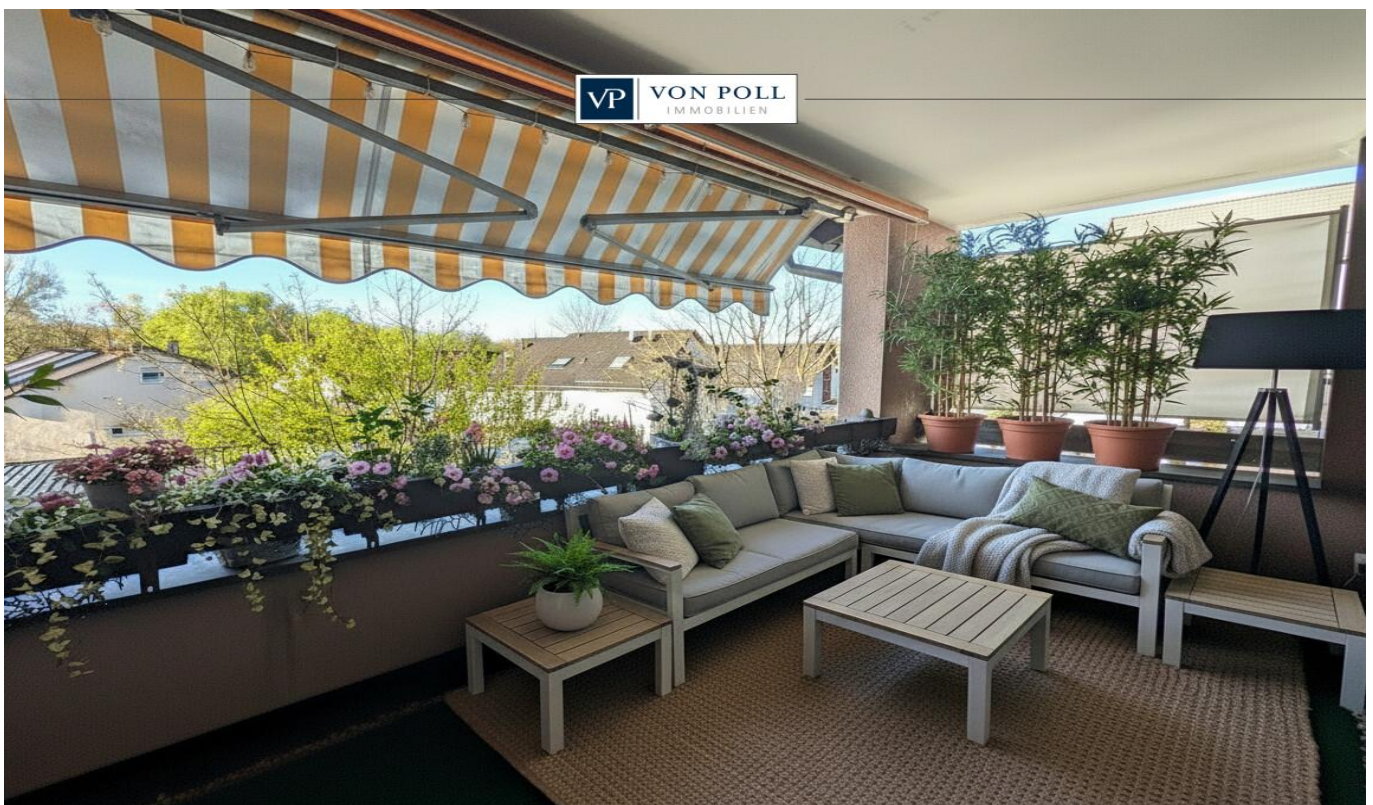


Waiblingen / Beinstein

# Φιλικό διαμέρισμα με μπαλκόνι και υπόγειο χώρο στάθμευσης

Αριθμός ακινήτου: 25313012



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 268.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 78 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3.5

Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25313012	Τιμή αγοράς	268.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 78 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Πάτωμα	1	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,09 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3.5		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1990	Έπιπλα	Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	14.09.2027	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1990

Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Το ακίνητο



### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313012



WAIBLINGEN



BAUJAHR 1990



ca. 78 m<sup>2</sup>



3,5 ZIMMER



1. OG



BALKON



TG- STELLPLATZ



E - GAS - 137 KWH (VERBRAUCH)



VERMIETET



268.000 €  
+ 3,09% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)



Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Το ακίνητο

**VP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH  
VERTRAUENSVOLL AN UNS!

Eigentümer erhalten von uns eine kostenlose  
und unverbindliche Immobilienbewertung.



**Kontakt**

- ☎ 0711 / 57 70 134 0
- 📍 Hirschstr. 10
- 70734 Fellbach
- ✉ fellbach@von-poll.com
- 🌐 www.von-poll.com

Kundenmessungen  
der letzten 12 Monate

**TOP  
DIENSTLEISTER  
2025**  
Mehr Infos

**BELLEVUE**  
Best Property  
Awards  
2025

DEKRA Das sind  
Immobilien für Sie  
Immobilienbewertung 01  
Immobilienbewertung 01  
www.dekra.de

Proven Expert

Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το διαμέρισμα 3,5 δωματίων προσφέρει περίπου 78 τ.μ. χώρου διαβίωσης και βρίσκεται σε μια καλοδιατηρημένη πολυκατοικία με συνολικά 12 μονάδες. Ολοκληρώθηκε το 1990 και διαθέτει ένα κεντρικό διάδρομο που παρέχει πρόσβαση σε όλα τα δωμάτια. Το ευρύχωρο σαλόνι χρησιμεύει ως η καρδιά του διαμερίσματος και προσφέρει άφθονο χώρο για μια μεγάλη τραπεζαρία δίπλα στην κουζίνα. Το σαλόνι παρέχει άμεση πρόσβαση στο μπαλκόνι με νοτιοδυτικό προσανατολισμό, το οποίο περιλαμβάνει μια βολική εσοχή αποθήκευσης. Εδώ, μπορείτε να απολαύσετε ευχάριστες ώρες ηλιοφάνειας. Το διαμέρισμα διαθέτει επίσης δύο καλές αναλογίες υπνοδωματίων, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ευέλικτα ως υπνοδωμάτια, παιδικά δωμάτια ή γραφεία. Το μπάνιο είναι εξοπλισμένο με μπανιέρα, νιπτήρα και σύνδεση για πλυντήριο ρούχων. Μια ξεχωριστή τουαλέτα ενισχύει περαιτέρω την εμπειρία διαβίωσης. Ένα ξεχωριστό υπόγειο διαμέρισμα παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Ένα ιδιαίτερα βολικό χαρακτηριστικό είναι η δεσμευμένη υπόγεια θέση στάθμευσης, που εξασφαλίζει άνετη και προστατευμένη από τις καιρικές συνθήκες στάθμευση. Το διαμέρισμα είναι προς το παρόν ενοικιασμένο. Αυτό το πολυκατοικία βρίσκεται σε μια ήσυχη, οργανικά ανεπτυγμένη γειτονιά και χαρακτηρίζεται από μια ευχάριστη κοινότητα και μια καλοδιατηρημένη εμφάνιση. Αυτό το ακίνητο εντυπωσιάζει με τη λειτουργική του διαρρύθμιση, την καλή του κατάσταση και την ελκυστική του τοποθεσία. Σας προσκαλούμε να κλείσετε ένα ραντεβού για να γνωρίσετε από κοντά τα πλεονεκτήματα αυτού του ακινήτου. Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε!

**Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

## Όλα για την τοποθεσία

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, Allgemeinmedizinerinnen 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Αριθμός ακινήτου: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: [fellbach@von-poll.com](mailto:fellbach@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)