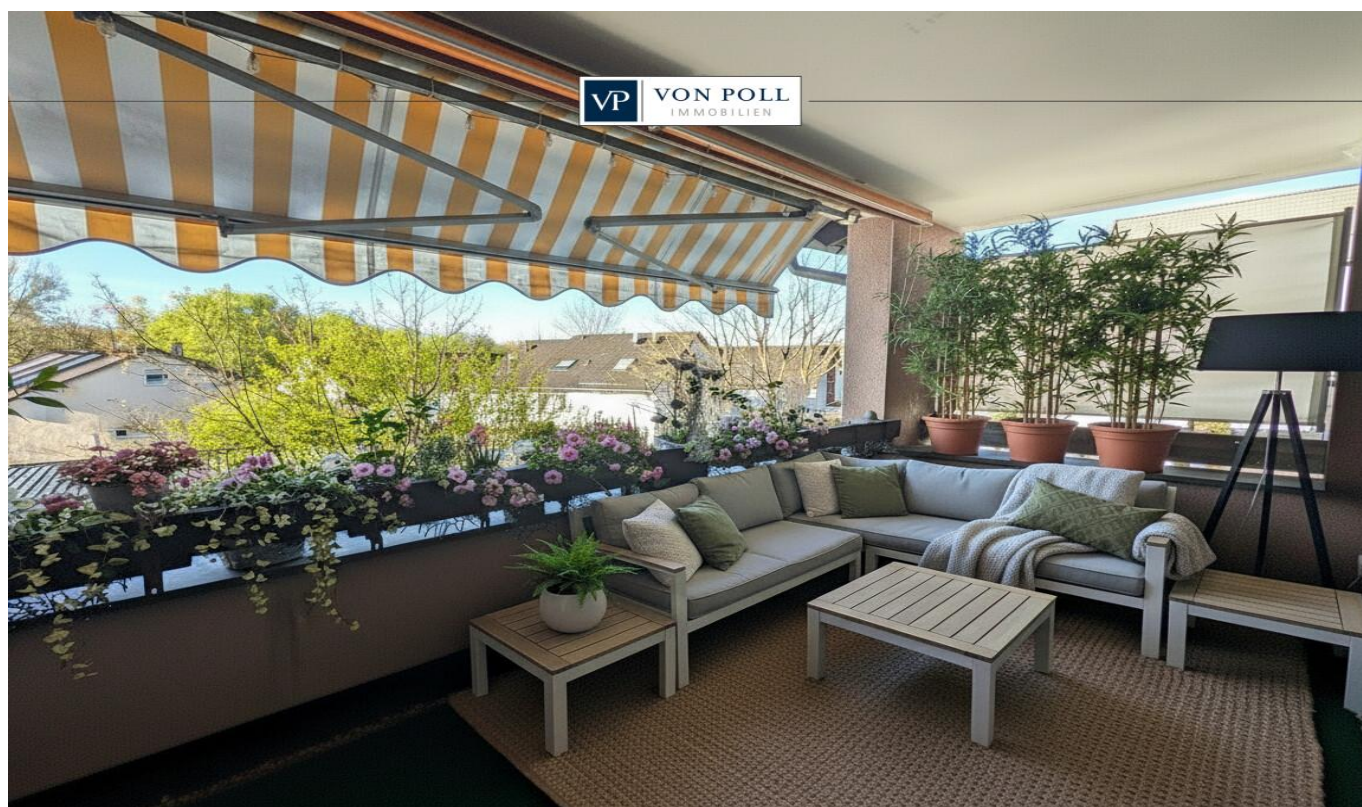


Waiblingen / Beinstein

# Barátságos lakás erkéllyel és földalatti parkolóhellyel

VP azonosító: 25313012



VÉTELÁR: 268.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

**VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Áttekintés

VP azonosító	25313012	Vételár	268.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 78 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,09 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3.5		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1990	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.09.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Az ingatlan



VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

### 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)



0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Az ingatlan

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

### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH  
VERTRAUENSFULL 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

VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

## Az első benyomás

Ez a 3,5 szobás lakás körülbelül 78 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, és egy jól karbantartott, összesen 12 lakásos társasházban található. Az 1990-ben épült épületben egy központi fekvésű elosztóba található, amely minden helyiségbe bejárható. A tágas nappali a lakás szíve, és bőséges helyet kínál egy nagy étkezőasztalnak a konyha mellett. A nappaliból közvetlenül ki lehet jutni a délnyugati fekvésű erkélyre, ahol egy kényelmes tárolófülke is található. Itt élvezheti a kellemes napsütéses órákat. A lakás két arányos hálószobával is büszkélkedhet, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodaként. A fürdőszobában kád, mosdó és mosógép-csatlakozó található. A külön WC tovább fokozza a lakhatási élményt. A pincehelyiség további tárolóhelyet biztosít. Különösen kényelmes a fenntartott mélygarázs, amely időjárásálló és kényelmes parkolást biztosít. A lakás jelenleg bérebe van adva. Ez a többlakásos épület egy csendes, organikus kialakított környéken található, kellemes lakóközösség és rendezett megjelenés jellemzi. Ez az ingatlan funkcionális elrendezésével, jó állapotával és vonzó elhelyezkedésével lenyugózó. Meghívjuk Önt egy megtekintési időpont egyeztetésére, hogy első kézből tapasztalhassa meg az ingatlan elonyeit. Várjuk jelentkezését!

**VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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