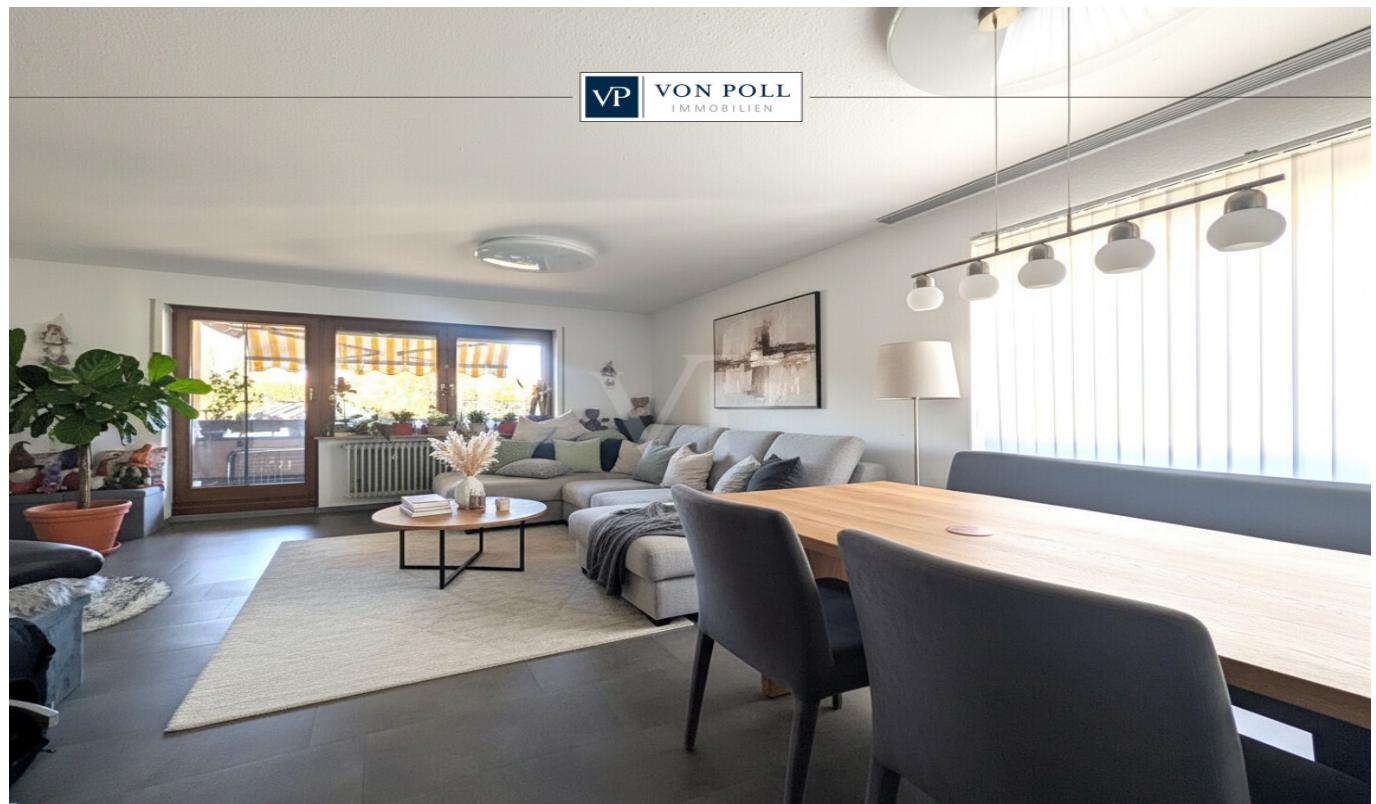


Waiblingen / Beinstein

## Accogliente appartamento con balcone e posto auto sotterraneo

**Codice oggetto: 25313012**



**PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25313012
Superficie netta	ca. 78 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,09 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

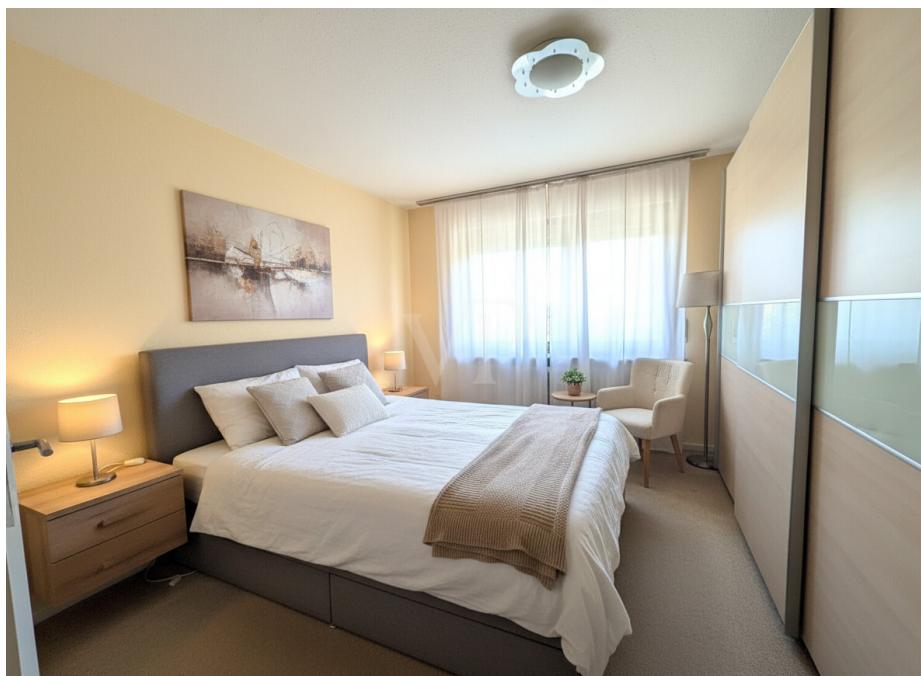
Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.09.2027	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## La proprietà



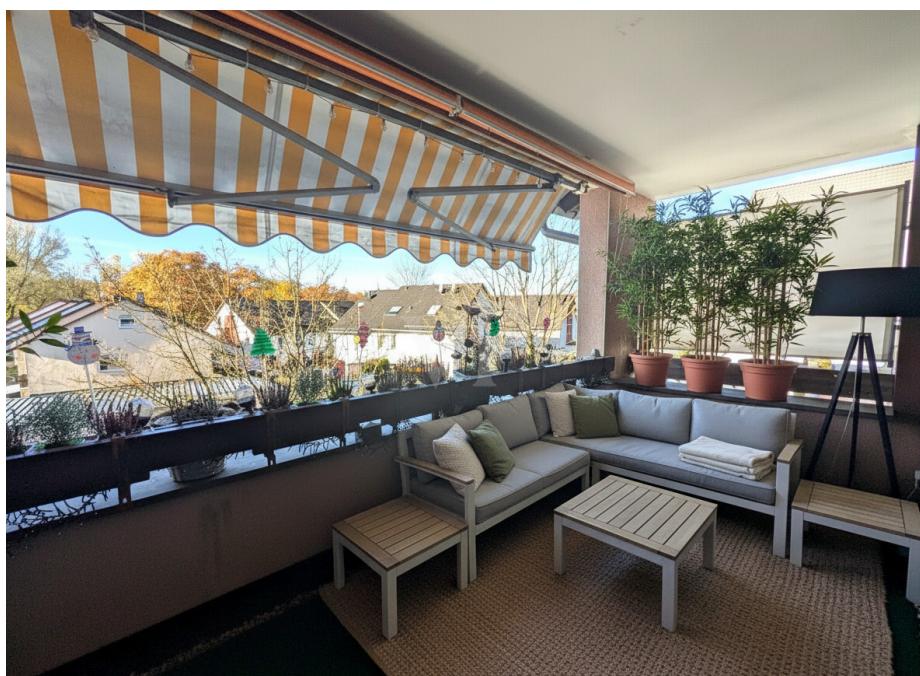
Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## La proprietà



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

**Eckdaten** OBJEKTNUMMER: 25313012

WAIBLINGEN	BALKON
BAUJAHR 1990	TG- STELLPLATZ
ca. 78 m <sup>2</sup>	E - GAS - 137 KWH (VERBRAUCH)
3,5 ZIMMER	VERMIETET
1. OG	275.000 € + 3,09% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)

0711 57 70 134 0 / [FELLBACH@VON-POLL.COM](mailto:FELLBACH@VON-POLL.COM)

Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## La proprietà

**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

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

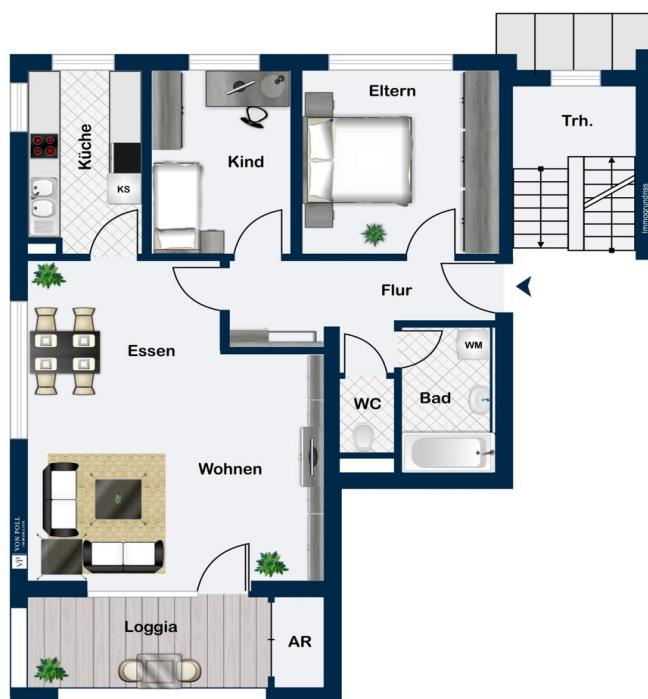
**TOP  
DIENSTLEISTER  
2025**  
Mehr Infos 

**BELLEVUE  
Best Property  
Agency  
2025**

**DEKRA**  
DEKRA Deutschland  
Qualitätsmanagement  
Immobilienbewertung  
Best Practice 2025

Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

## Una prima impressione

Questo appartamento di 3,5 locali offre circa 78 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e si trova in un condominio ben tenuto con un totale di 12 unità. Completato nel 1990, l'edificio è caratterizzato da un corridoio centrale che fornisce accesso a tutte le stanze. L'ampio soggiorno è il cuore dell'appartamento e offre ampio spazio per un grande tavolo da pranzo adiacente alla cucina. Il soggiorno offre accesso diretto al balcone esposto a sud-ovest, che include una comoda nicchia ripostiglio. Qui potrete godere di piacevoli ore di sole. L'appartamento vanta anche due camere da letto ben proporzionate, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette o uffici. Il bagno è dotato di vasca da bagno, lavabo e attacco per lavatrice. Un WC separato arricchisce ulteriormente l'esperienza abitativa. Una cantina assegnata offre ulteriore spazio di stoccaggio. Un dettaglio particolarmente comodo è il posto auto sotterraneo riservato, che garantisce un parcheggio comodo e protetto dalle intemperie. L'appartamento è attualmente affittato. Questo edificio plurifamiliare è situato in un quartiere tranquillo e ben sviluppato, caratterizzato da un'atmosfera piacevole e da un aspetto curato. L'immobile colpisce per la sua disposizione funzionale, le buone condizioni e la posizione attraente. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionarlo e scoprire i vantaggi di questa proprietà. Non vediamo l'ora di conoscervi!

Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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