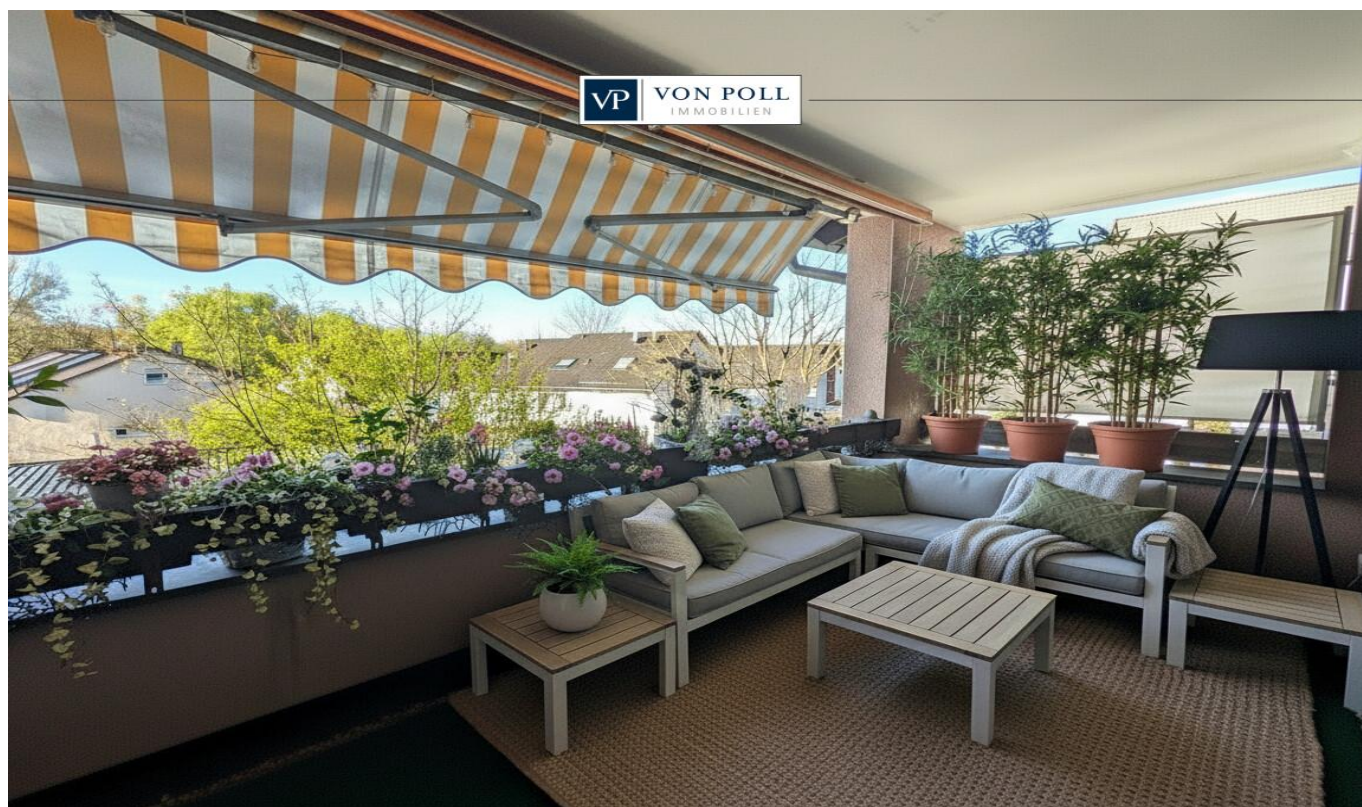


Waiblingen / Beinstein

Accogliente appartamento con balcone e posto auto sotterraneo

Codice oggetto: 25313012



PREZZO D'ACQUISTO: 268.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m² • 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 ²
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	268.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,09 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	14.09.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	137.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
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



BAUJAHR 1990

ca. 78 m²

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

Codice oggetto: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

La proprietà



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

Kundenbefragungen
der letzten 12 Monate

**TOP
DIENSTLEISTER
2025**
Mehr Infos ➡

Proven Expert

BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

DEKRA Standard
Zertifizierung für
Immobilienmakler
DEKRA

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 m² 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 di persona 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, 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.

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/(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 Handelsregistrauszugs, 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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com