

Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

# Vielfältig nutzbares Apartment mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 24313026



KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24313026
Wohnfläche	ca. 42,06 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

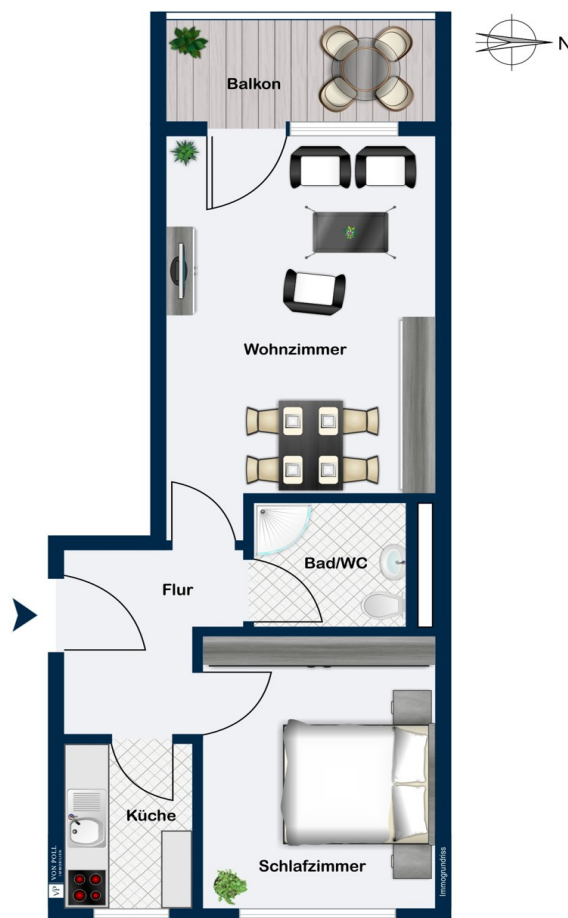
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0711 - 57 70 134 0  
fellbach@von-poll.com

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

Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die eine gut ausgestattete Wohnung in einer Umgebung mit ausgezeichneter Infrastruktur suchen. Die Wohnanlage zeichnet sich durch ihre gepflegte Bausubstanz und eine angenehme Nachbarschaft in einem durchgrünten Wohnumfeld mit nahen Einkaufsmöglichkeiten aus. Die Wohnung selbst umfasst eine Gesamtwohnfläche von etwa 42 Quadratmetern und befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Sie verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die ideal für eine individuelle Gestaltung und Nutzung geeignet sind. Der Wohnbereich ist großzügig bemessen und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus kommt man auf den überbreiten Balkon im Hochparterre in Westausrichtung. Von hier aus hat man einen Blick in die weitläufigen Grünanlagen in angenehmer Distanz zum gegenüberliegenden Wohnkomplex. Hier kann man ungestört seine Zeit genießen und ist durch die Balkonüberdachung vom Wetter unabhängig. Das Schlafzimmer bietet genügend Raum für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Die Bodenbeläge der Wohnung sind pflegeleicht und in einem neutralen Ton gehalten, der sich harmonisch mit verschiedenen Einrichtungsstilen kombinieren lässt. Das innenliegende Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dampfdusche, die zusätzlichen Komfort für entspannende Momente im Alltag bietet. Der Waschmaschinenanschluss im Bad ermöglicht eine bequeme Nutzung ohne zusätzliche Wege. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum. Sie ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet, die den täglichen Küchenbetrieb erleichtern. Die dreiphasige Elektrik entspricht den heutigen technischen Anforderungen. Dies ermöglicht eine sichere Nutzung aller elektrischen Geräte und eine unkomplizierte Integration moderner Technologien. Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine ansprechende Kombination aus gepflegter Ausstattung und praktischer Lage. Sie eignet sich hervorragend für Käufer, die selbst einziehen möchten oder eine attraktive Kapitalanlage suchen. Wer besonderen Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und ein gepflegtes Wohnumfeld legt, der sollte auf uns zukommen. Die Wohnung ist leerstehend und kann zeitnah bezogen werden. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Ausstattung und Details

- 2 Zimmer-Wohnung im EG (Ost-West-Ausrichtung)
- überdachter Balkon
- Bad mit Dampfdusche und Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche (2012)
- Laminatböden
- Elektrik 3-adrig
- 2 Kellerräume
- Gas-Zentralheizung
- 1 Außenstellplatz

Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Alles zum Standort

In unmittelbarer Nähe befinden sich fußläufig diverse Einkaufs- und Dienstleistungsangebote. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie alle wichtigen Ziele in der Stadt schnell und bequem erreichen können. Mit dem Auto gelangt man zügig zur B29. Zusätzlich sind Freizeitangebote, wie Parks und Sporteinrichtungen, in wenigen Minuten erreichbar.

Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24313026 - 71334 Waiblingen – Waiblingen (Rems) (Stadt)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10 Fellbach / Rems-Murr-Kreis  
E-Mail: [fellbach@von-poll.com](mailto:fellbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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