

Exposé

Wohnung in Waiblingen

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche in Waiblingen - Guter Schnitt, Guter Zustand, Gute Lage



Objekt-Nr. **OM-328973**

Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

71332 Waiblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	263 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause oder eine attraktive Kapitalanlage! Provisionsfrei angeboten

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem liebevoll gepflegten Mehrfamilienhaus in Waiblingen. Das Haus, erbaut im Jahr 1958, wurde umfassend in den letzten 10 Jahren modernisiert. Mit insgesamt 9 Wohneinheiten schafft das Gebäude eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre.

Die Wohnung erstreckt sich über 55 m², die sich durch die praktische Raumaufteilung auf ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer verteilen. Die Wohnung verfügt über moderne Markenküche von Alno mit Haushaltsgeräten von Bosch. Die Gas-Etagenheizung von Bosch, sowie moderne 2-fachverglaste Kunststofffenster sorgen für eine optimale Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.

Der große Balkon mit schöner Aussicht ins Grüne ist ideal für entspannte Abende oder das Frühstück im Sonnenschein. Zur Wohnung gehört viel praktischer Stauraum - 2 Kellerräume im Untergeschoß und 1 Kellerraum auf der Dachbühne, einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Waschküche.

Das Haus bietet mit dem ca. 900qm Grundstück auch genug Gartenanteil und grüne Fläche zum mitbenutzen oder genießen. Es stehen für Familien zentrale Abstellplätze für Fahrräder oder Kinderwägen. Neue Balkone und Hauseingangstüren werden im Frühjahr 2025 eingebaut und runden das Angebot ab.

Die Wohnung verfügt über solide Rücklagen von mehr als 9.000 EUR (Stand Ende 2024), die mitgekauft werden.

Die Wohnung ist derzeit zu einer Monatsmiete (kalt) von 800 € vermietet, was einer Rendite von ca. 3,5% entspricht. Das Monatsgeld beträgt aktuell 263 EUR, davon sind 73 EUR nur Instandhaltungsrücklage.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2011 fachgerecht komplett saniert - Elektroinstallation, Gas-Etagenheizung, Fenster, Bad, Laminat und Wände). 2018 wurden neue Rolläden und Markise eingebaut.

Das Haus bekam ebenso umfassende energetische Modernisierung, die zu einem zeitgemäßen und stabilen Wert der Immobilie beiträgt:

2025: Neue Balkone und Hauseingangstüre / Überdachung (voraussichtlich im Frühjahr)

2023: Erneuerung Garagentor, Reparatur Kellerdecke Garage

2020: Modernisierung Briefkasten, Außenlampen

2018: Streichen / Sanieren der Fassade, Betonierung einzelner Kellergänge

2016: Dämmung der Kellerdecke

2013: Dachsanierung / Dämmung

2012: Streichen Treppenhaus und Keller

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Hinweise:

Bei Interesse bitte ich Sie um Nachricht mit Angabe Ihrer Telefonnummer, ich melde mich dann bei Ihnen telefonisch zurück.

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, sind Bilder eingestellt, die kurz vor der Vermietung entstanden sind (2021-10). Durch einen Besuch können Sie sich von aktuellem Stand der Wohnung und Gebäude überzeugen.

Lage

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Familien profitieren von Nähe zu Kindergärten (2-5min zu Fuß entfernt), Schulen (5-15min entfernt) und Spielplätzen in der Umgebung. Auch Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Der Bahnhof Waiblingen bietet regelmäßige S-Bahn- und Zugverbindungen nach Stuttgart und Flughafen, sowie in die umliegenden Städte und Gemeinden. Pendler schätzen die Nähe zu den Bundesstraßen und die gute Erreichbarkeit der Autobahnen A81 und A8. Stuttgart ist in weniger als 15 Minuten erreichbar, sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	176,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Exposé - Galerie



Schlafzimmer_01



Schlafzimmer_01

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_02



Schlafzimmer_02

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche

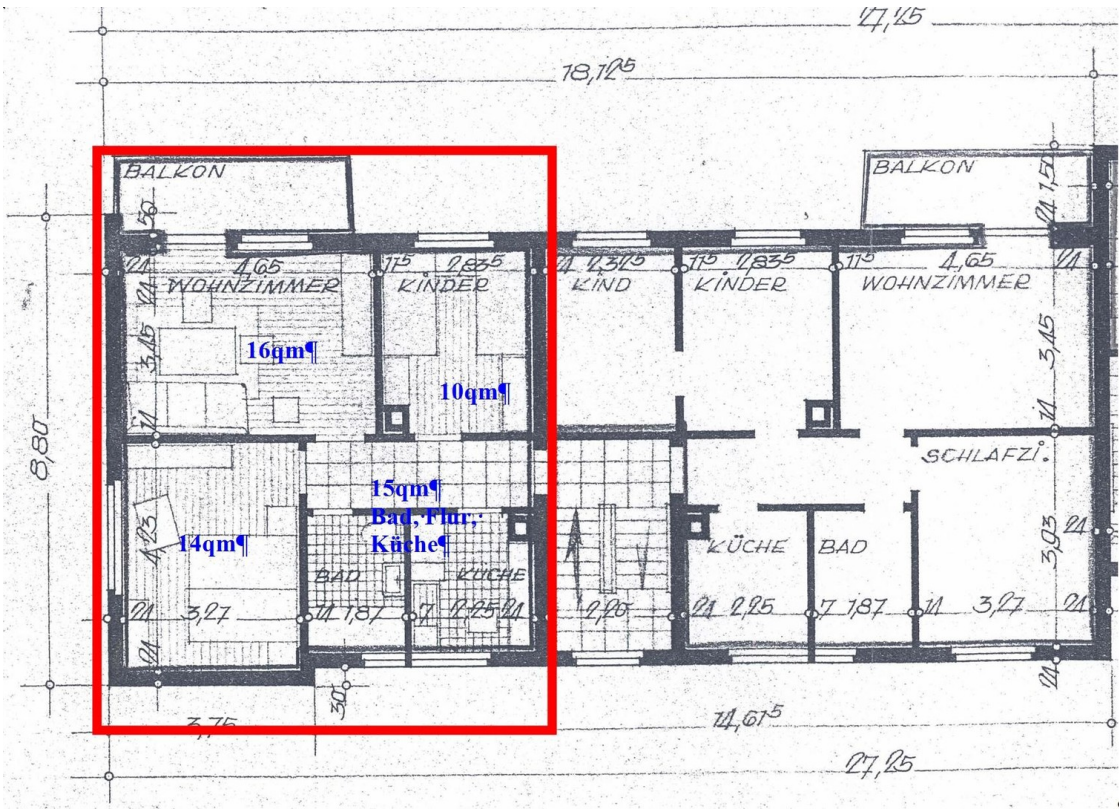


Bad



bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss