

Exposé

Wohnung in Waiblingen

Sonnige 2,5-Zimmerwohnung mit Westbalkon & TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-351335

Wohnung

Vermietung: **1.030 € + NK**

Salierstr. 36
71334 Waiblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.06.2025
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	68,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Nebenkosten	125 €	Heizung	Etagenheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2,5-Zimmerwohnung mit ca. 68 m² Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 – bequem erreichbar über den Aufzug. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hellen Räume.

Besonders hervorzuheben ist der sonnige Westbalkon mit Markise, der Ihnen einen geschützten Platz zum Entspannen in der Abendsonne bietet. Das großzügige Wohnzimmer schafft mit seinen großen Fenstern eine angenehme Wohnatmosphäre. Die halboffene Küche ist mit einer funktionalen Leicht-Einbauküche ausgestattet.

Das Schlafzimmer liegt ruhig und bietet Platz für ein großes Bett und Schränke. Zusätzlich steht ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung zur Verfügung – praktisch für Stauraum oder Haushaltsgeräte. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein besonderes Highlight: Alle Fenster wurden 2023 durch moderne, 3-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt, was nicht nur den Energieverbrauch senkt, sondern auch den Schallschutz verbessert. Zudem wurde die Wohnung erst 2025 frisch tapeziert und gestrichen – sie ist somit bezugsfertig und in einem sehr gepflegten Zustand.

Ein weiteres Komfortmerkmal sind die elektrischen Rollläden, die für eine bequeme Bedienung und zusätzliche Sicherheit sorgen.

Beheizt wird die Wohnung über eine strombetriebene Etagenheizung, die eine individuelle Regelung der Heizkosten ermöglicht.

Zur Wohnung gehört eine abschließbare Einzelgarage in der Tiefgarage – so entfällt die Parkplatzsuche. Ein privates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder berufstätige Pendler. Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ausstattung

Ca. 68 m² Wohnfläche

2,5 Zimmer inkl. separatem Abstellraum

4. Obergeschoss (Aufzug vorhanden)

Westbalkon mit Markise

LEICHT-Einbauküche

Innenliegendes Bad mit Badewanne

3-fach verglaste Fenster (neu 2023)

Frisch tapeziert und gestrichen (2025)

Etagenheizung mit Strom

Abschließbare Einzelgarage in der Tiefgarage

Elektrische Rollläden

Privates Kellerabteil

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung ist ab 01.06.2025 bezugsfrei. Die Vermietung erfolgt privat und provisionsfrei.

Monatliche Kaltmiete: 1.030€

Monatliche Miete TG-Stellplatz: 100€

Nebenkosten-Vorauszahlung: 125€

Gesamtmiete: 1.255€

Kaution: 2,5 Monatskaltmieten (2.825€)

Ein Energieausweis liegt vor und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch sehr zentraler Lage auf der Korber Höhe. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Kindergarten, eine Gemeinschaftsschule sowie ein Restaurant – alles bequem fußläufig erreichbar.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt oder ins Umland. Nahgelegene Grünflächen laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein und runden die lebenswerte Umgebung ab.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	104,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer

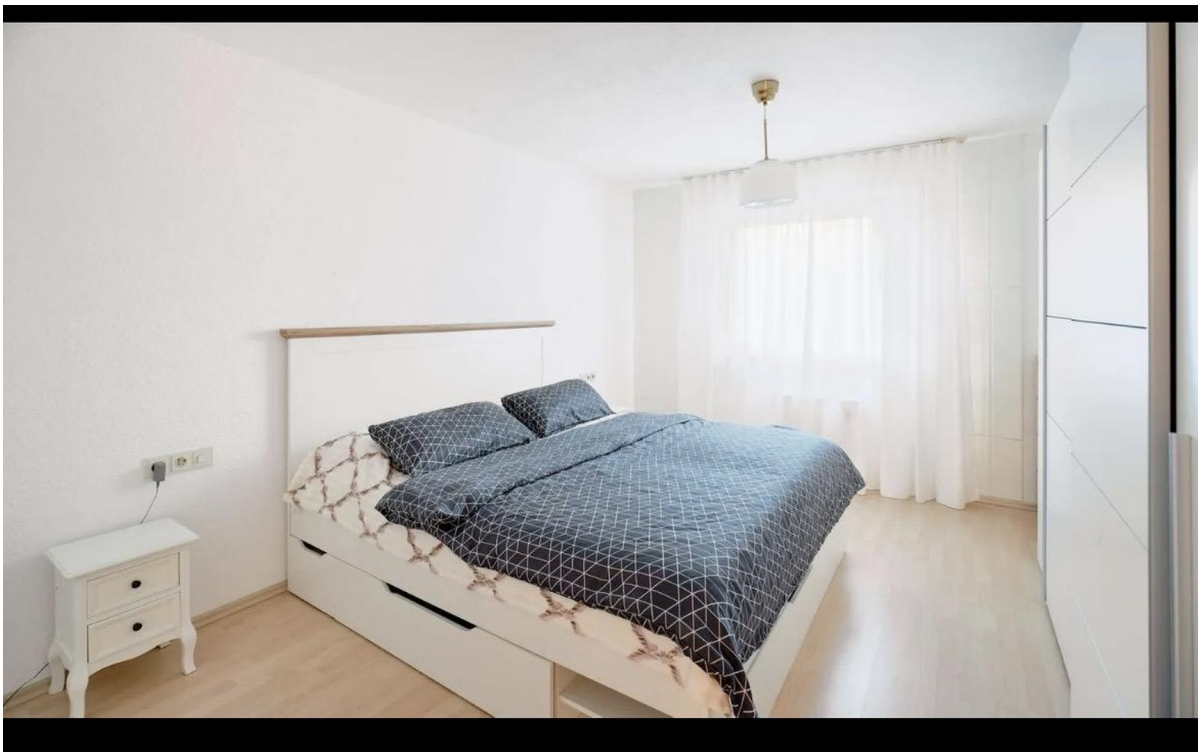


Küche

Exposé - Galerie



Flur / Eingangsbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

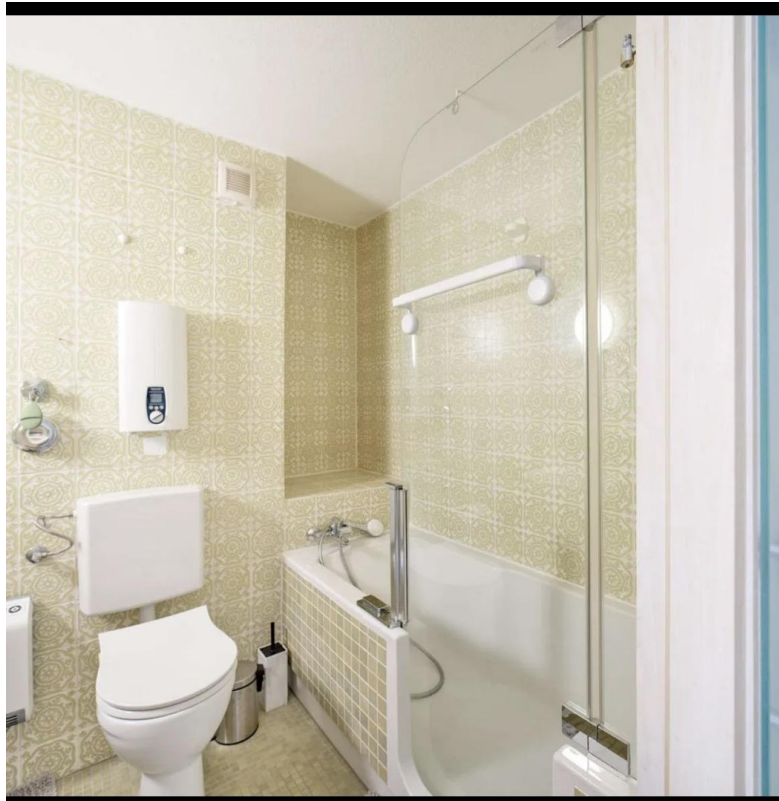


Aussicht vom Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer



Hauseingangstüre

Exposé - Galerie



Aufzug



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Einzelgarage



Kellerraum



Hausansicht