

# Exposé

## Souterrainwohnung in Waiblingen

### 3,5-Zimmer Wohnung mit Terrasse/Garten in Waiblingen



Objekt-Nr. OM-412651

#### Souterrainwohnung

Verkauf: **314.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Treiber

71334 Waiblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	351 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Untergeschoss (da Hanglage) eines gepflegten 8-Familienhauses in Waiblingen. Die Wohnung verfügt über eine gute Innenausstattung und bietet direkten Zugang zu einem gemeinschaftlichen Garten sowie eine eigene Terrasse, die zum Entspannen einlädt.

Eine Einbauküche mit allen Elektrogeräten ist im Preis beinhaltet.

Das größte Highlight dieser Wohnung ist die großzügige sonnige Terrasse, die einen herrlichen Rückzugsort im Freien darstellt.

Außerhalb des Hauses gibt es einen separaten Fahrrad- und Müllraum, sowie einen Stellplatz für ihr Auto.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über 2 Kellerräume.

Die Wohnung ist derzeit unbefristet vermietet und eignet sich somit hervorragend als Kapitalanlage. Die Kaltmiete beträgt aktuell 880 €.

## Ausstattung

2006 wurde die Wohnung komplett saniert.

- neue Fenster
- neue Elektroleitungen, Schalter, Steckdosen, Sicherungskasten
- Gasheizung und Heizkörper
- alle Innen türen aus Holz und neue Wohnungseingangstür
- Terrakotta Fliesen in Flur, Küche und Wohnzimmer
- neues Bad und WC
- abgehängte Decke in Flur und Bad

2017 wurde das Dach neu gedeckt und die Fassade gestrichen.

2020 ist die Waschküche neu gefliest worden, sowie Wasser- und Elektroanschlüsse neu verlegt worden.

2024 gab es neue Müllboxen, einen überdachten Fahrradstellplatz und der Bodenbelag der Stellplätze wurde neu gepflastert.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Nebenkosten der Mieter belaufen sich auf € 105.-/M., dazu kommen Kosten für Heizung und Warmwasser von ca. 75.-/M.

Energieausweis vom 16.10.23 ist vorhanden. Energieklasse des Gebäudes ist H mit 320 kWh.

## Lage

Waiblingen bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch verschiedene Buslinien gewährleistet, die Sie schnell in die umliegenden Gebiete und ins Stadtzentrum bringen. Nahegelegene Grünflächen und Parks laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Wohnung liegt ruhig in einer Sackgasse und hat eine optimale Lage zur Waiblinger Innenstadt. Sie erreichen die Innenstadt in ca. 700 m zu Fuß.

Eine Bushaltestelle befindet sich in 100 m Entfernung. Zur S-Bahn Haltestelle am Waiblinger Bahnhof sind es 2,5 km.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



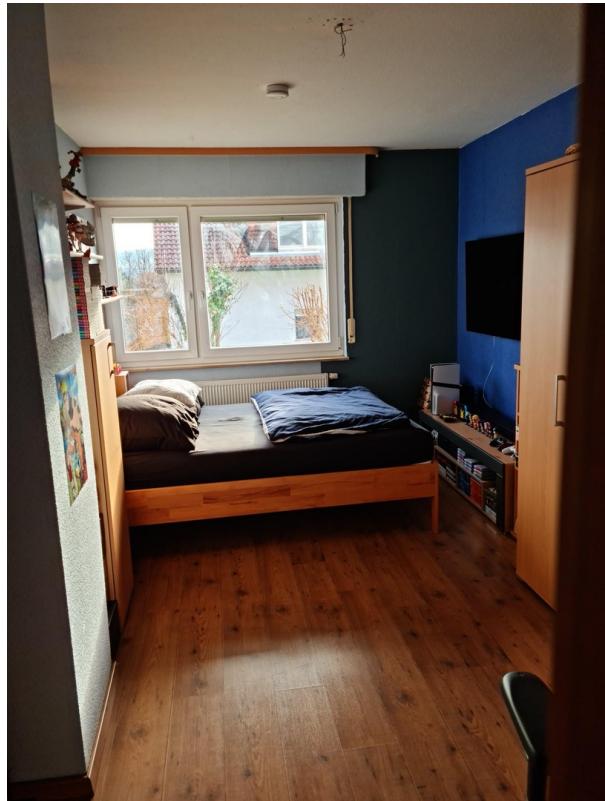
# Exposé - Galerie



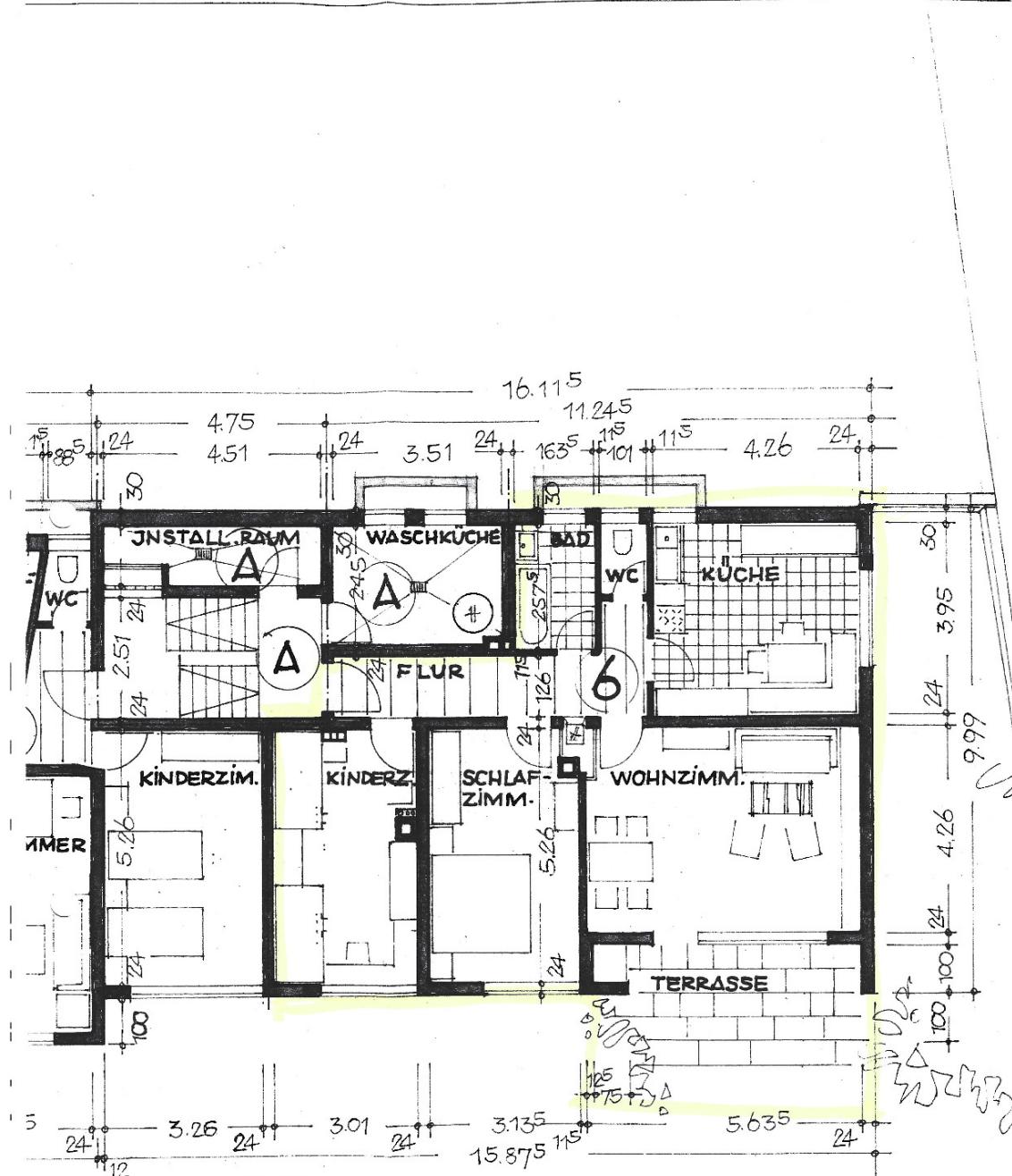
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



SCHLOSS · MASSTAB 1:100

BAUGEMEINSCHAFT WAIBL  
MEHRFAMILIENHAUS AM [REDACTED]

GEFERTIGT: WAIBLINGEN, 16.8.1  
ARCHITEKT: 28.3.1

REINHOLD SCHÖL  
FREIER ARCHITEKT/B  
WAIBLINGEN, Donauschw.