

Exposé

Wohnung in Waiblingen

Design trifft Wohnqualität



Objekt-Nr. OM-421580

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Margit.A.

71332 Waiblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmedatum	20.12.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	22.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	245 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte Zehnfamilienhaus aus dem Baujahr 2018 steht für moderne Bauqualität ohne Sanierungsbedarf. Auf 51 Quadratmetern wurde nichts dem Zufall überlassen. Bereits in der Planungsphase wurde der Grundriss durch eine Innenarchitektin gezielt optimiert. Das Ergebnis ist ein klar strukturierter, sehr gut nutzbarer Wohnraum ohne verschenkte Fläche.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Große, bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung sorgen für viel Tageslicht und ein ruhiges Raumgefühl. Die hochwertige Nobilia-Einbauküche mit NEFF-Geräten ist fest integriert. Optisch passt sie sich harmonisch in den Wohnraum ein.

Schlafen, Arbeiten, Verstauen – alles an seinem Platz

Das Schlafzimmer überzeugt durch eine kluge Aufteilung mit:

- begehbarem Kleiderschrank und zusätzlichem Stauraum
- Platz für einen Homeoffice-Arbeitsbereich
- bodentiefe Fenster mit Fliegenschutzgittern

Bad – modern, ruhig, funktional

Das Badezimmer ist hochwertig und elegant gestaltet:

- Großzügige, bodengleiche Dusche mit Regendusche
- Design-Glaswaschtisch
- Großformatige Fliesen (Boden 40 × 90 cm, Wand 60 × 120 cm)
- Separat schaltbarer Zusatzheizkörper

Der extra große Südbalkon erweitert den Wohnraum spürbar:

- Südausrichtung
- Wasseranschluss und Steckdose
- Maßgefertigtes Rankgerüst zur Begrünung als Sonnen- und Sichtschutz
- Vorrichtung für Sonnensegel
- Integrierte Pflanzbewässerung

Gebäude & Infrastruktur

- Aufzug
- Videoüberwachung im Eingangsbereich
- Hausmeisterservice
- Privater Kellerraum
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Wallbox-Anschluss und Schlüsseltresor

Ausstattung – Komfort, den man im Alltag spürt

- Landhausdiele Eiche Natur in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung

- Daikin-Klima-Heizgerät für die gesamte Wohnung (inkl. Luftreinigung)
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Fliegenschutzgitter in der gesamten Wohnung

Privatverkauf – ohne Makler.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in Waiblingen Süd, einem ruhigen und gepflegten Neubauwohngebiet mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Die Umgebung ist geprägt von moderner Bebauung, viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Zwei nahegelegene Parkanlagen sowie die kurze Distanz zu den Weinbergen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: In nur etwa zwei Gehminuten erreichen Sie bequem einen Bäcker, eine Apotheke, Arztpraxen, einen Friseur, einen kleinen Supermarkt, einen Kindergarten, eine Grundschule sowie eine Bushaltestelle. Ein größeres Einkaufszentrum und der Bahnhof Waiblingen mit hervorragender Anbindung an S-Bahn, Regionalverkehr und Taxistand sind fußläufig in rund zehn Minuten erreichbar.

Das Zentrum von Waiblingen mit seiner bezaubernden historischen Altstadt liegt nur etwa zehn Minuten mit dem Auto oder Bus entfernt. Dort finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, vielfältiger Einzelhandel, die Stadtbücherei, das Rathaus sowie mehrere preiswerte Tiefgaragen. Waiblingen bietet zudem ein lebendiges kulturelles Angebot mit zahlreichen Veranstaltungen, Festen und Märkten, die über das gesamte Jahr verteilt stattfinden.

Insgesamt überzeugt die Wohnlage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, sehr guter Nahversorgung und schneller Erreichbarkeit von Innenstadt, Verkehrsanbindungen und Freizeitangeboten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Garderobe

Exposé - Galerie



Videoüberwachung



Flur

Exposé - Galerie

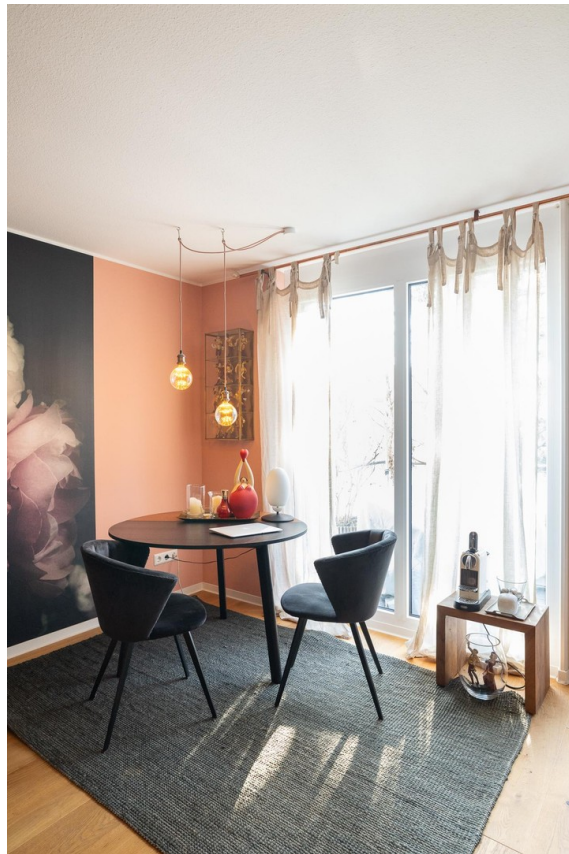


Wohnzimmer



Essplatz

Exposé - Galerie



Essplatz



Küchenzeile

Exposé - Galerie



Küche



Küchenzeile

Exposé - Galerie



Richtung Schlafzimmer



Klimaanlage-Heizen/Kühlen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

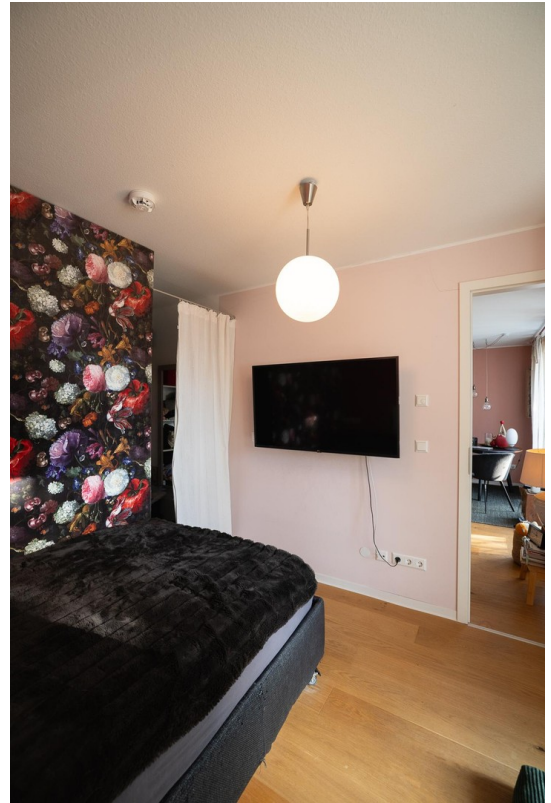


Arbeitsplatz

Exposé - Galerie



Insektenschutz



begehbarer K.schrank-Stauraum



Weg zum Bad

Exposé - Galerie



Badezimmer

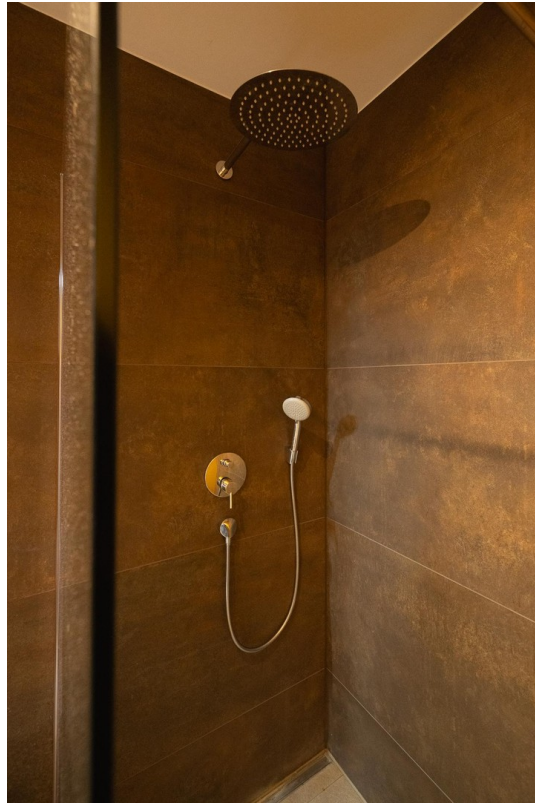


Wandwasserhahn



Dusche

Exposé - Galerie



Regendusche



Heizkörper für den Übergang

Exposé - Galerie



Glaswaschbecken



Glaswaschbecken

Exposé - Galerie



Spiegelschrank eingebaut



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Rankgerüst-Beschattung

Exposé - Galerie



Rankgerüst-Beschattung



Balkon

Exposé - Galerie



Insektenschutz-Fenster



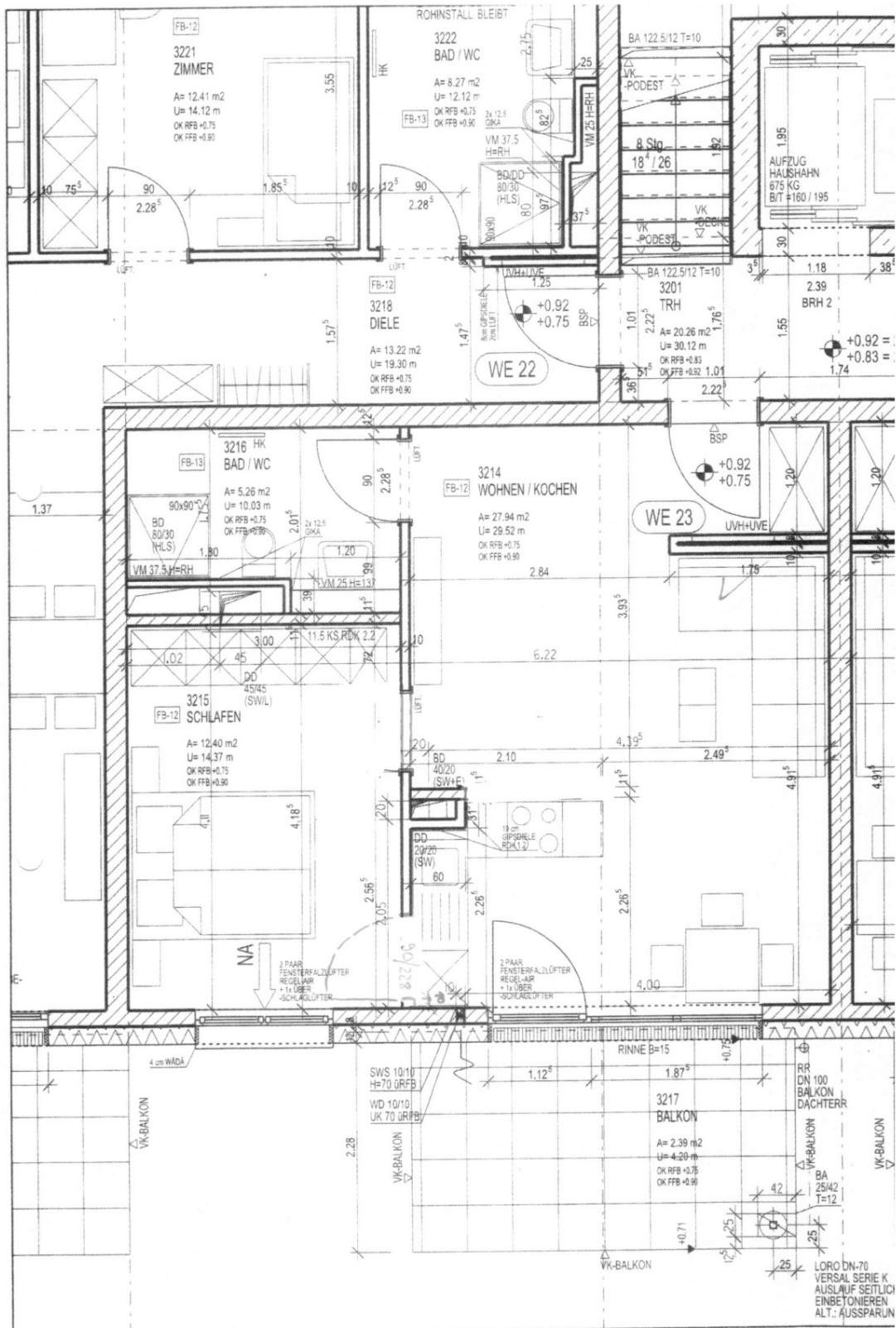
Insektenschutz-Balkontüre

Exposé - Galerie



nach innen/ aussen zu öffnen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

