

# Exposé

## Terrassenwohnung in Waiblingen

**ohne Makler - Erstbezug nach Sanierung - helle,  
großzügige 2.5 Zi-Whg mit 70m² Dachterrasse**



Objekt-Nr. OM-422436

### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kronenberg

Marienstr. 19  
71332 Waiblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975
Zimmer	2,50
Wohnfläche	77,00 m²
Nutzfläche	140,00 m²
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	250 €
Miete Garage/Stellpl.	30 €
Mietsicherheit	2.500 €

Übernahme	sofort
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Waiblingen!

Sehr zentral und doch ruhig gelegen.

Es erwartet Sie eine helle, freundlich gestaltete Wohnung.

Umfassend komplett saniert!

Mit neuem Bad, neuem Boden, neuen Fenstern

und einer neuen, modernen Einbauküche,

für die 70€/Monat zusätzlich zur Kaltmiete

berechnet wird.

Die sehr große, begrünte Dachterrasse lädt Sie

zum Entspannen und Genießen ein.

Um eine Schufa-Auskunft

und Gehaltsnachweis wird gebeten.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse.

## Ausstattung

Die helle Wohnung mit ca. 70m<sup>2</sup> Dachterrasse wurde komplett saniert

und verfügt über eine neue, moderne Einbauküche samt Spülmaschine.

Das Bad und das separate WC wurden komplett neu gestaltet.

Der Boden in der ganzen Wohnung wurde neu verflies.

Alle Innentüren wurden verbreitert.

Alle Fenster wurden ausgetauscht.

Das Haus hat einen Aufzug für einen bequemen Zugang.

Es gibt einen innen liegenden Vorrats/Abstellraum von ca. 10m<sup>2</sup>,

der auch als Arbeits- bzw. als begehbares Ankleidezimmer

genutzt werden kann.

Anmerkung:

Die große Dachterrasse wurde nur zu einem kleinen Teil

und der innenliegende Abstellraum gar nicht in die 77m<sup>2</sup> mit einbezogen.

siehe Grundriss.

Ein neuer Energieausweis liegt vor.

Wird aber zur Zeit überarbeitet.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Lage**

zentrale, ruhige Citylage mit kurzen, fußläufigen Wegen in die Altstadt

und zum Einkaufen, Arzt und Apotheke.

2 kurze Bus-Haltestellen bis zur S-Bahn S2 / S3

Ein Stellplatz vor dem Haus ist vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Dachterrasse

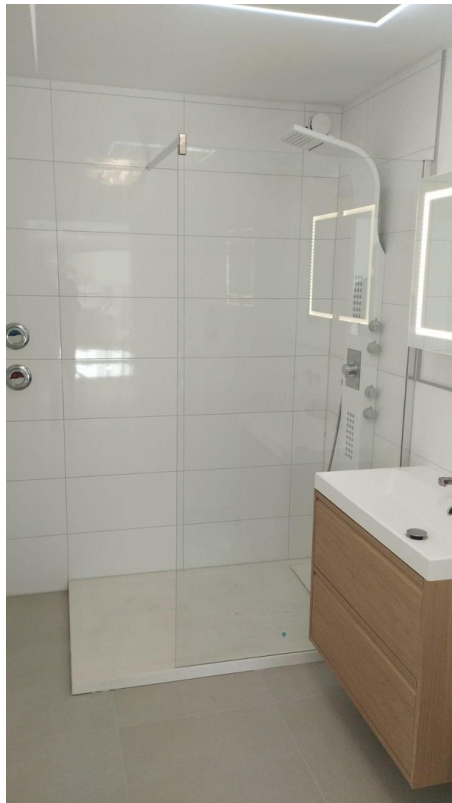


Flur

# Exposé - Galerie



Flur



BAD

# Exposé - Galerie



WC



Einbauküche



# Exposé - Galerie



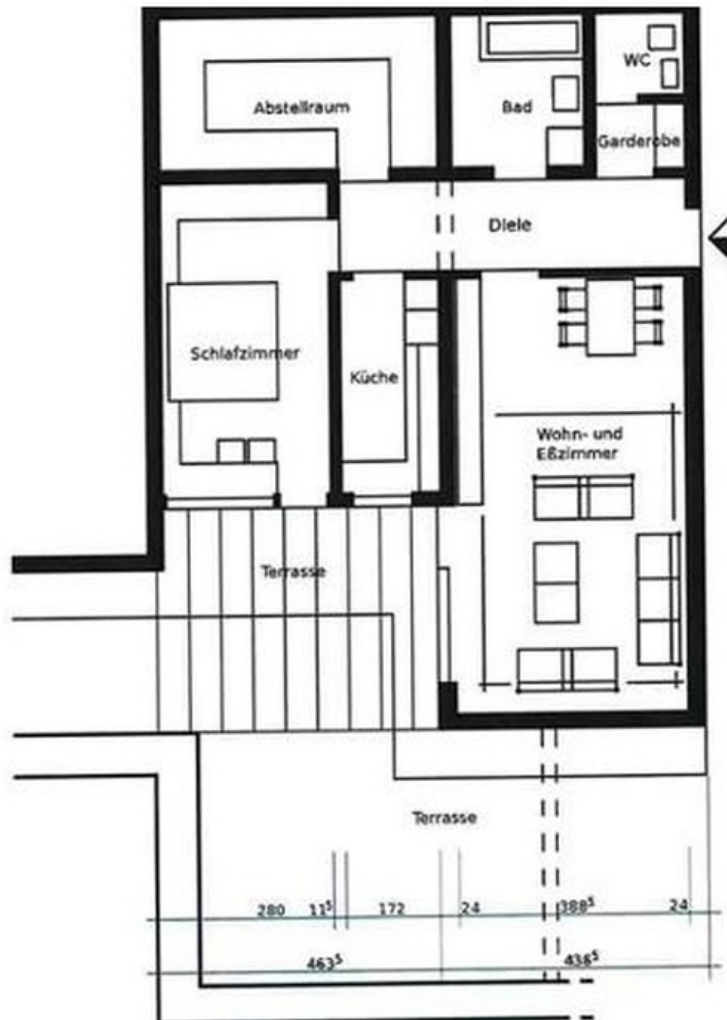
Vorratsraum



Haus Eingang Marienstrasse



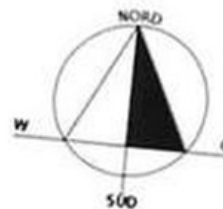
# Exposé - Grundrisse



## 2,5-Zimmer-Wohnung

Wohn-/Esszimmer	29,23 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,73 m <sup>2</sup>
Küche	6,26 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,97 m <sup>2</sup>
WC	2,10 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,71 m <sup>2</sup>
Diele	8,70 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	8,68 m <sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche 77,38 m<sup>2</sup>



Grundriss