

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waiblingen

### JETZT OHNE MAKLER - Charmantes kernsaniertes kleines Haus in WN-Neustadt



Objekt-Nr. OM-422954

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **339.000 €**

Im Unterdorf 44  
71336 Waiblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier haben Sie die Chance auf ein Haus zum Preis einer Wohnung.

Das charmante Einfamilienhaus wurde in den letzten vier Jahren aufwendig kernsaniert und bietet mit seinen ~100 qm Platz für Singles, Paare oder die kleine Familie mit maximal einem Kind. Das Haus verfügt über eine Terrasse, sowie einen Balkon. Zudem gibt es einen Keller, der über eine Falltüre zu erreichen ist.

Sanierungsmaßnahmen (2020-2023):

- neue Heizungsanlage, Leitungen und Heizkörper
- Elektrik teilweise erneuert
- neues Badezimmer
- schallisolierte neue Fenster, sowie Haustüre
- Fassade neu verputzt und gestrichen
- neues Dach mit Gauben und Dämmung inkl. Innenausbau
- alle Innenwände verputzt und gestrichen, Decken neu, größtenteils Deckenspots dimmbar
- neue Bodenbeläge (Fliesen, Laminat, Vinyl)
- Balkonanbau, sowie Terrasse
- Einbauküche

Das Haus ist interessant für Liebhaber von speziellen Wohnungen/Häusern. Es strahlt viel Charme und Gemütlichkeit aus, da die Räume eher kleiner gehalten sind.

Die Heizkosten des gesamten Hauses sind äußerst gering und durch die kleine Grundfläche des Hauses fallen kaum Grundsteuern an. Das führt dazu, dass sich die gesamten Nebenkosten sehr niedrig halten. Im Gegensatz zu einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus hat man keine Hauskosten zu tragen und man kann dennoch alle Entscheidungen eigenständig treffen und ist für sich.

Bitte beachten Sie, dass das Haus keine eigenen Parkplätze besitzt. Direkt vor dem Haus gibt es einige öffentliche kostenfreie Parkplätze. So hat man sein Auto stets trotzdem direkt vor der Türe. Es ist auch kein Garten am Haus vorhanden, lediglich Terrasse und Balkon. Die Deckenhöhe beträgt zw. 2,10 m und 2,20 m.

Ein Energieausweis (Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis) liegt bei Besichtigung vor.

Wir erwarten Kauf-Angebote ab 349.000€

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Raumaufteilung

Im Erdgeschoss befindet sich das kleine Tageslicht-Badezimmer mit Wanne, Echtholzwaschtisch, Steinwaschbecken und sehr angenehmen Heizsystem über Handtuchheizung, Deckenheizung, sowie Wandheizung hinter den Fliesen. Angrenzend an das Badezimmer befindet sich die Küche, sowie ein Esszimmer und ein Hauswirtschaftsraum mit

Treppe zum Keller. Von der Küche aus gelangt man direkt auf die Terrasse. Dort lassen sich nette Grillabende verbringen.

Über eine Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Dort befindet sich das Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer. Dies ließe sich gut als Schlafzimmer/Kinderzimmer oder Büro nutzen. Vom Wohnzimmer aus, geht es auf den sonnigen Balkon mit Ausrichtung zur Südseite.

Über eine extra angefertigte Maßtreppe gelangt man in das neu ausgebaute Dachgeschoss, welches durch die neuen Dachgauben sehr geräumig ist. Das lichtdurchflutete Dachgeschoss besteht aus einem großen Zimmer. Hier könnte sich Ihr Schlafzimmer wiederfinden oder es kann Platz für das Kind/die Kinder bieten.

## **Lage**

Das Haus liegt am Ende einer Sackgasse im ehemaligen Ortskern von Neustadt in einer sehr ruhigen Wohngegend ohne Durchgangsverkehr. Fußläufig erreichbar gibt es alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und Schule, Sportplatz, Hallenbad, Arzt und Apotheke, sowie Bushaltestelle und Bahnhof. Auch in Waiblingen ist man in wenigen Gehminuten. Das Stihlwerk in Waiblingen ist in zwei Minuten Fußweg zu erreichen. Wer Spaziergänge liebt, ist sofort an dem schönen Fußweg an der Rems entlang.

Auch für Kapitalanleger ist das Einfamilienhaus daher sehr interessant. Potentielle Mieter sind durch die gefragte Lage schnell zu finden. Stihl, Bosch und Kärcher sind alle unweit des Hauses. Neustadt ist ein Teilort der Stadt Waiblingen mit 55 526 Einwohnern. Etwa 1 km trennt Neustadt von der Kernstadt Waiblingen.

### **Infrastruktur:**

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

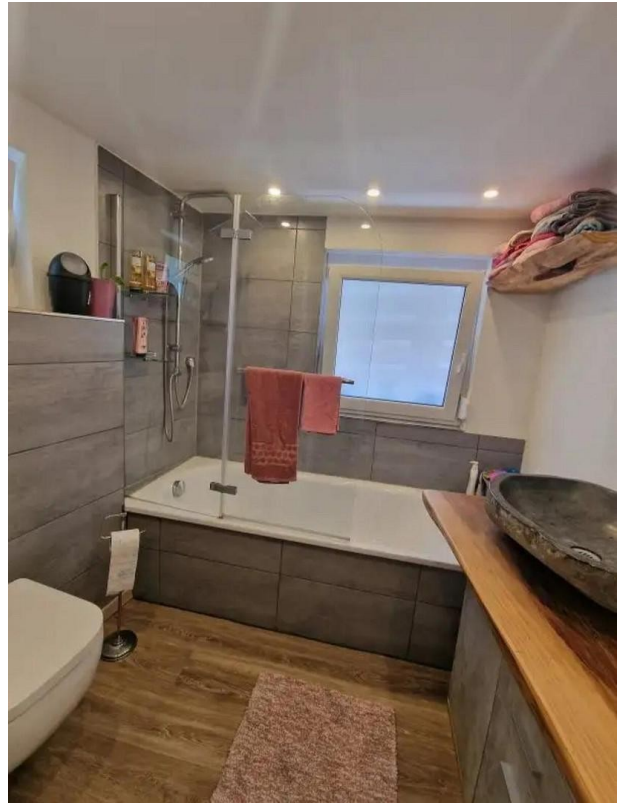
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



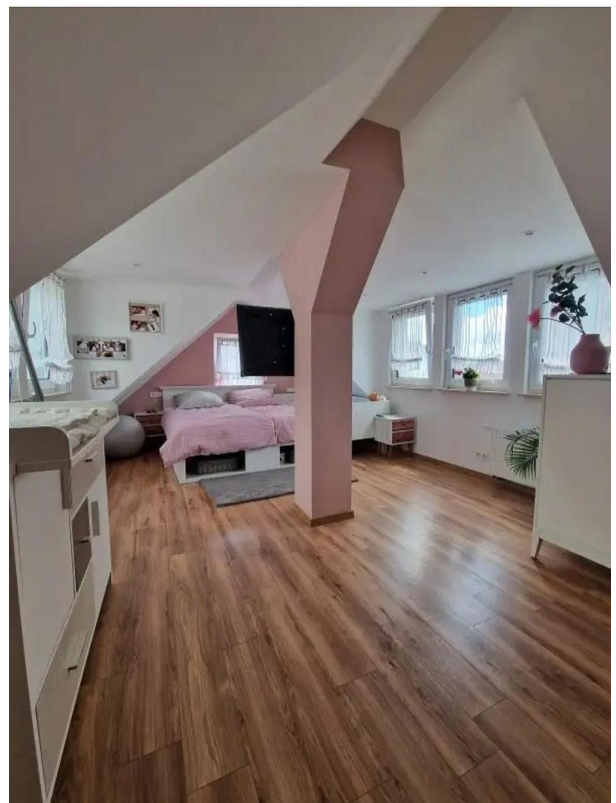
# Exposé - Galerie



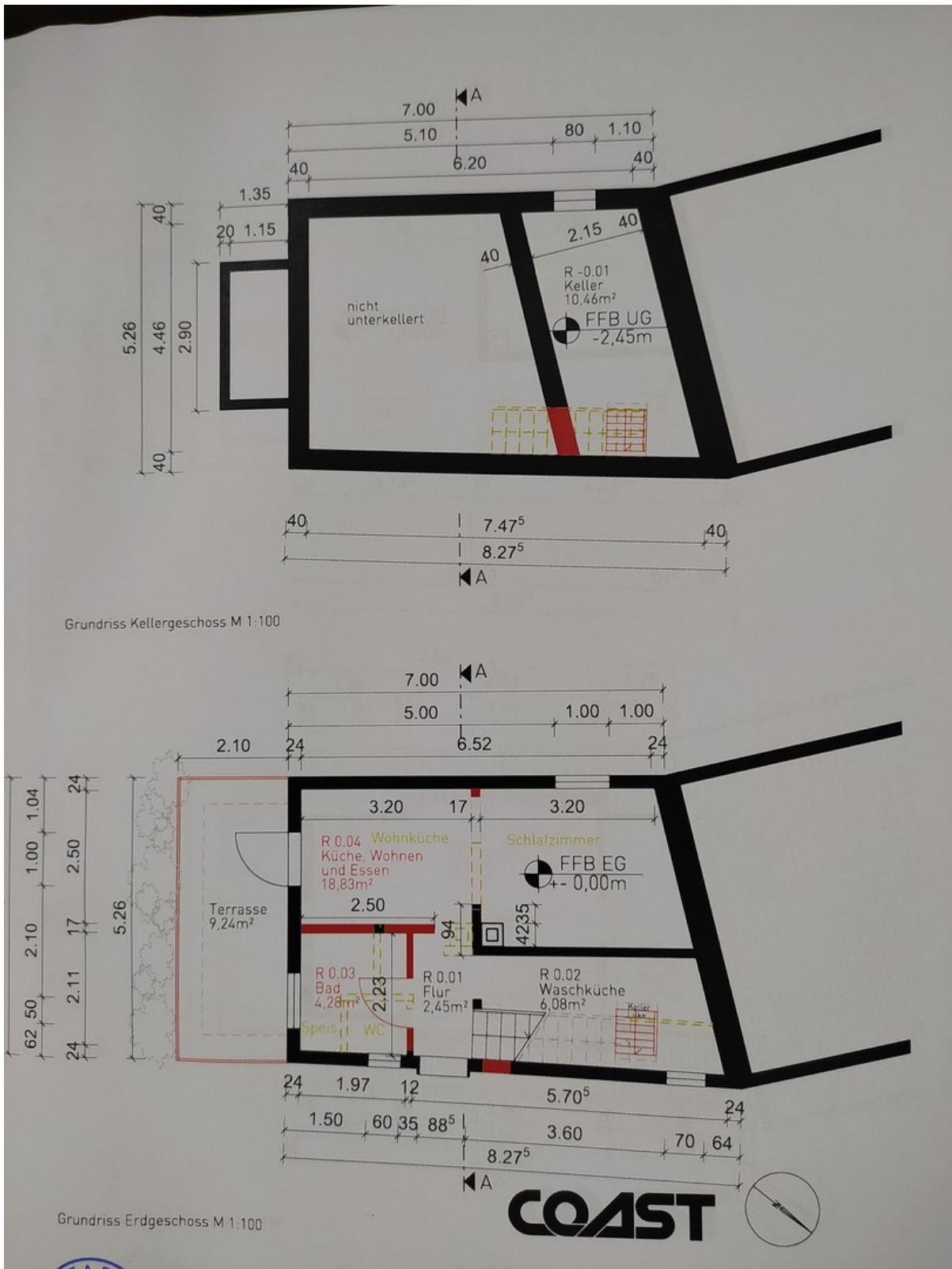
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

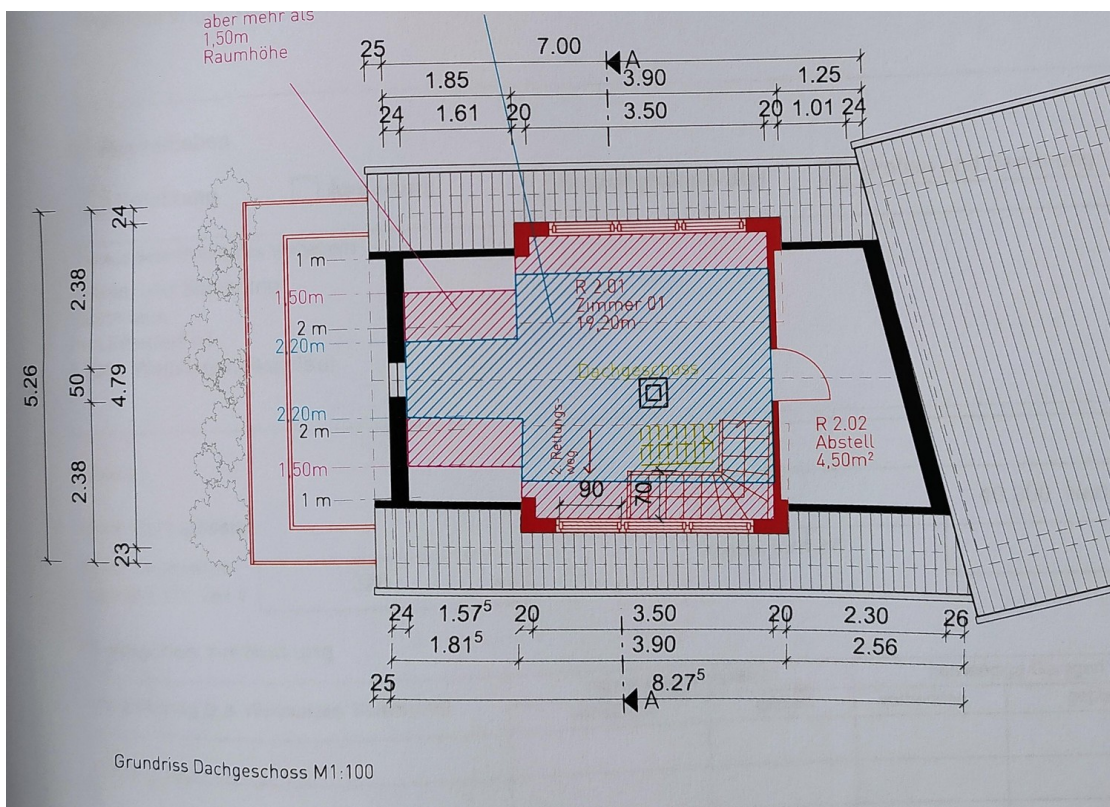


# Exposé - Grundrisse

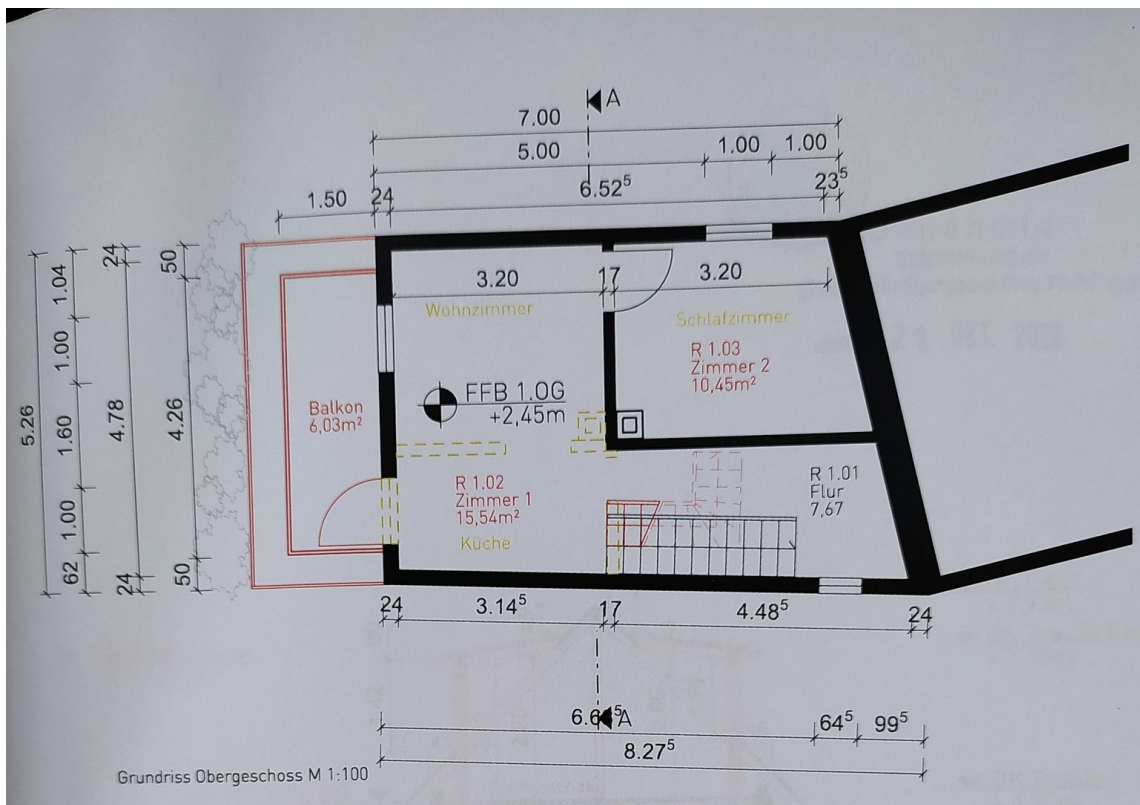


EG

# Exposé - Grundrisse



DG



OG