

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Waiblingen

**Zweifamilienhaus in Waiblingen - Großzügiges Grundstück • Zwei Wohneinheiten • Flexible Nutzung**



Objekt-Nr. OM-429929

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **619.000 €**

Ansprechpartner:  
Silke

71336 Waiblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	624,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	169,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	36,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Haus mit Raum, Substanz und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten: Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Waiblingen-Bittenfeld steht auf einem großzügigen 624-m<sup>2</sup>-Grundstück mit Garten, Balkon und überdachter Terrasse. Das Haus wurde über die Jahre hinweg laufend instand gehalten und umfassend modernisiert und überzeugt durch seine solide Bausubstanz. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten und wohnfertigen Zustand mit solidem technischen Standard. Die Kombination aus bestehender Substanz, moderner Ausstattung und weiterem energetischen Optimierungspotenzial im Bereich der Gebäudehülle macht dieses Objekt besonders attraktiv. Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Pool (3 × 2 x 0,75 m) mit Abdeckplane und Filterpumpe. Dieser bietet an warmen Tagen eine willkommene Erfrischung und erhöht den Freizeitwert des Gartens deutlich. Die gewachsene Struktur des Hauses bietet Raum für individuelle Gestaltung und perspektivische Weiterentwicklung. Die Immobilie bietet zwei gut geschnittene Wohneinheiten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Eigennutzung mit zusätzlicher Einheit, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage. Eine seltene Gelegenheit in gewachsener Wohnlage.

## Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Großzügiger, offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich im Obergeschoss
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Bidet und zusätzlicher Ausstattung
- Einbauküchen (2022 im DG, weitere Küche im OG)
- Teilweise elektrische Rollläden, Fliegengitter
- Überdachte Balkone mit Markise
- Überdachte Terrasse mit Gartenzugang
- Pool (ca. 3 × 2 m) mit Filteranlage
- Großzügige Rasenfläche im Garten
- Grundstück vollständig eingezäunt mit Holz-Eingangs- und Einfahrtstor
- Gepflasterte Einfahrt
- Gartengerätehaus

Keller & Nebenflächen:

- Wohnlich nutzbarer Raum mit direkter Verbindung ins Obergeschoss
- Mehrere Kellerräume (Vorrat, Büro/Hobby möglich)
- Großzügige Waschküche mit Arbeitsbereich
- Direkter Zugang von der Waschküche zur Terrasse und in den Garten
- Zwei Garagen mit elektrischen Sektionaltoren, 2 Stellplätze
- Garagen mit Strom, eine Garage mit Fenster und Heizkörper
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden

Technik & Infrastruktur:

- Gasheizung (2023)
- Glasfaseranschluss

- Treppenlift (Lifta) bis ins Dachgeschoss (2025)

- Türsprechanlage auf mehreren Ebenen

Energieausweis:

- Energieausweistyp – Bedarfsausweis

- Wesentlicher Energieträger – Erdgas E

- Erstellungsdatum – 10.02.2026

- Gültig bis – 09.02.2036

- Energiebedarf – 324,2 kWh / (m<sup>2</sup> a)

- Energieeffizienzklasse – H

**Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Eine Nutzung der Obergeschosswohnung durch die derzeitigen Eigentümer im Rahmen eines befristeten Mietverhältnisses ist nach Vereinbarung möglich. Details können individuell abgestimmt werden. Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vorliegenden Informationen und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Inhalte.

Das Objekt wird provisionsfrei von privat angeboten.

Nachdem Ihre Anfrage per E-Mail bei uns eingegangen ist, werden wir Ihnen gerne auf Wunsch ein ausführlicheres Exposé zukommen lassen und uns mit Ihnen zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in Verbindung setzen. Bitte nennen Sie deshalb in Ihrer E-Mail eine Tel.-Nr. unter der wir Sie sicher erreichen können.

Wir bitten um Verständnis, dass nur vollständig angegebene Kontaktdaten berücksichtigt werden können.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung mit einem Finanzierungsnachweis in Verbindung mit einem Ausweisdokument möglich.

## Lage

Waiblingen-Bittenfeld gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Remstal. Der charmante Ortsteil am Zipfelbach verbindet dörflichen Charakter mit urbaner Nähe und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld.

Bittenfeld verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte. Die Innenstadt von Waiblingen sowie die Landeshauptstadt Stuttgart sind sowohl mit dem Auto als auch über den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Die Bundesstraßen B14 und B29 sorgen für eine schnelle Verbindung in die Region.

Der Ort selbst bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzten, Kindergarten, Grundschule, Sport- und Freizeitangeboten sowie einer aktiven Vereinsstruktur. Weiterführende Schulen befinden sich in Waiblingen und den umliegenden Gemeinden.

Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung, kurze Wege in die Natur sowie eine angenehme Nachbarschaft aus. Spazier- und Radwege entlang der Rems sowie Felder und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Bittenfeld steht für eine attraktive Kombination aus ländlicher Wohnqualität und stadtnaher Erreichbarkeit – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Nordseite



Garten Nord-Westseite



# Exposé - Galerie



Garten Westseite



Flur

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer



Südbalkon



WC Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Bad



Wohn-/Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer



Küche

# Exposé - Galerie



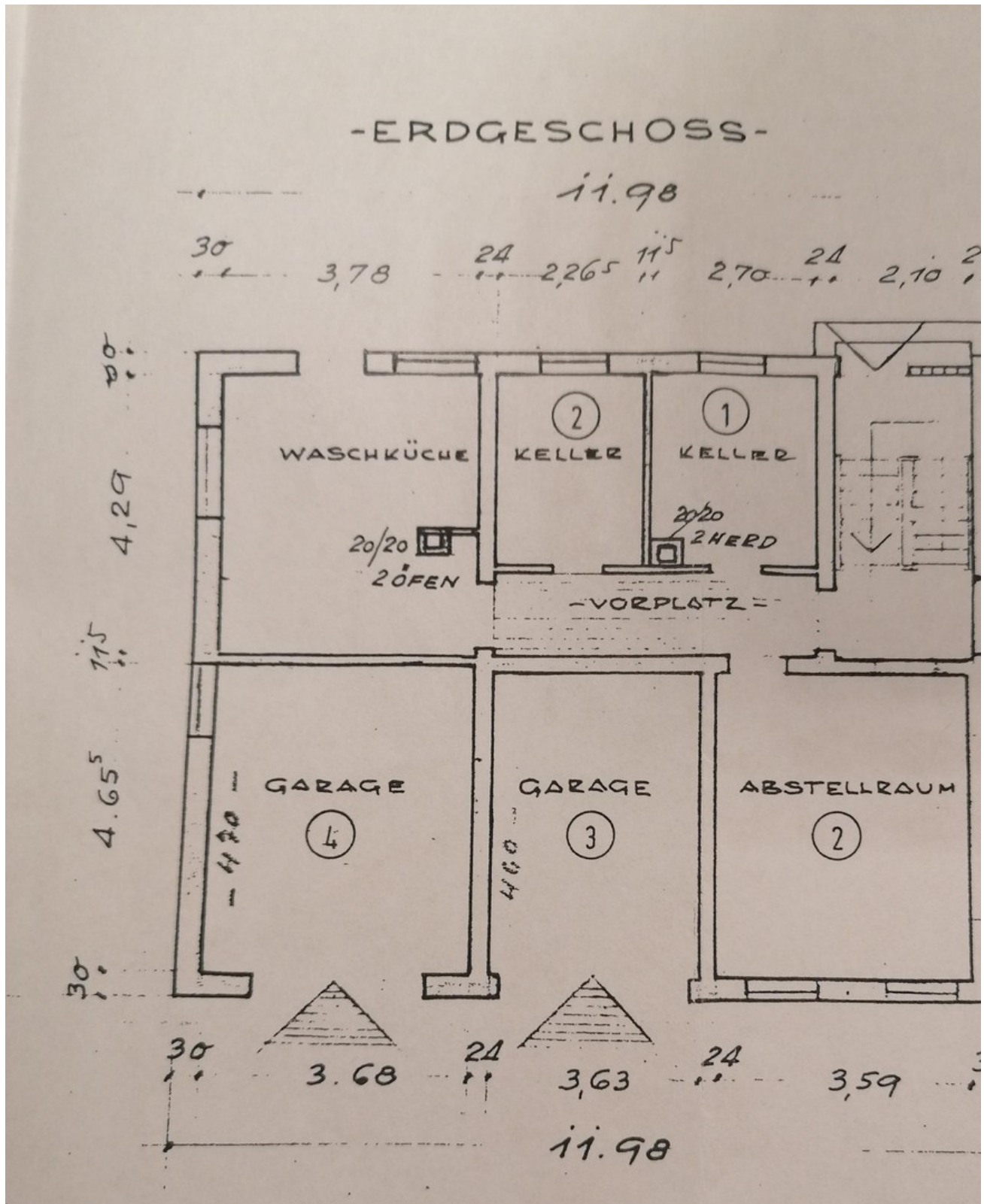
Schlafzimmer



Westbalkon

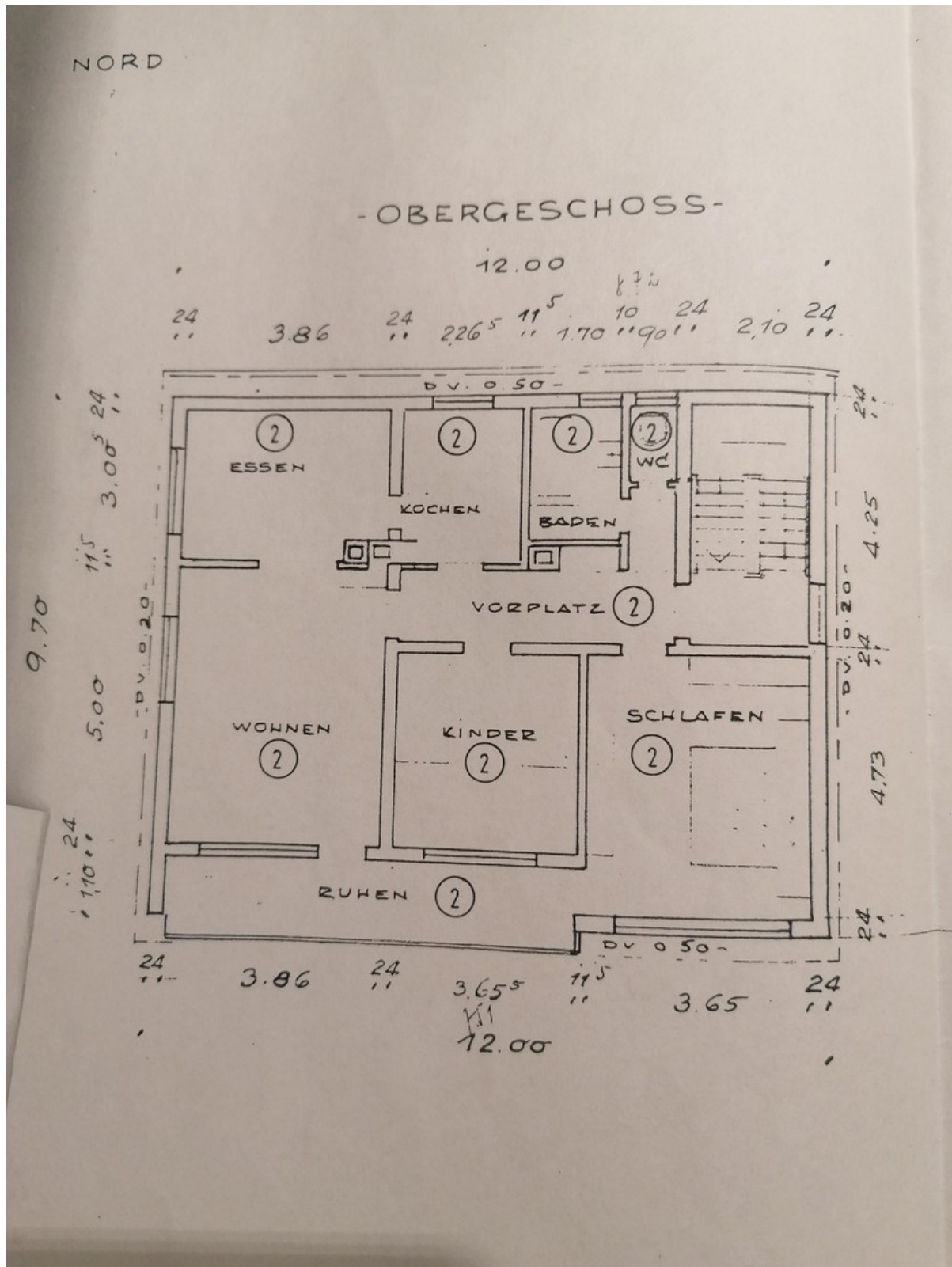


# Exposé - Grundrisse



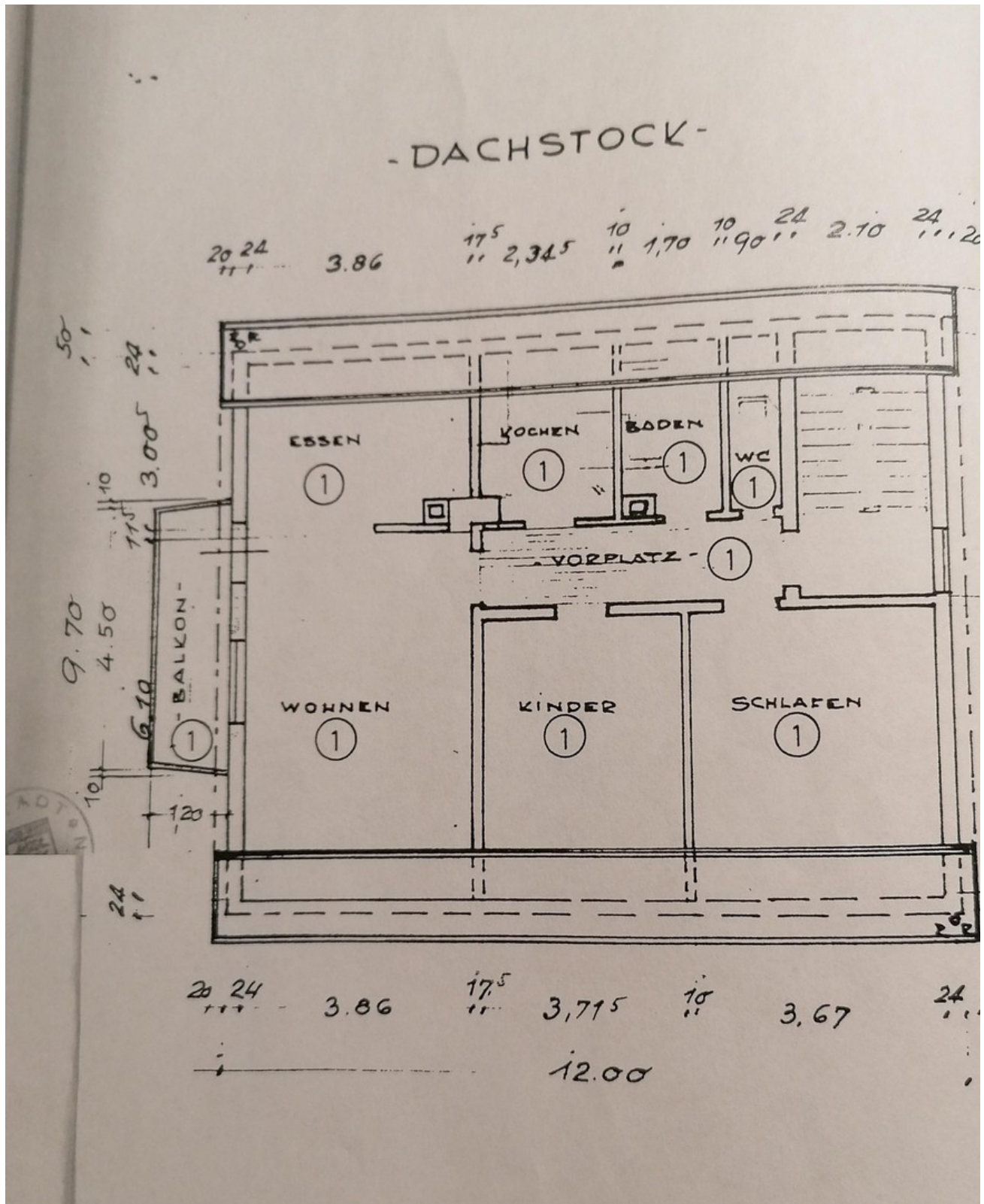
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG



# Exposé - Anhänge

1.

## Wohnflächenberechnung

### Erdgeschoss

m<sup>2</sup>

Zimmer	16,61
<b>Wohnfläche</b>	<b>16,61</b>
Keller 1	7,66
Keller 2 / Büro	6,46
Waschküche	15,64
Flur	6,14
WC	0,73
<b>Nutzfläche</b>	<b>36,63</b>
Garage 1	
Garage 2	

### Obergeschoss

m<sup>2</sup>

Bad/WC	6,22
Büro/Kind/Gast	14,41
Schlafzimmer	13,00
Küche	7,62
Essen/Wohnen	30,16
Flur	6,93
Balkon	6,40
<b>Wohnfläche</b>	<b>84,58</b>

12,8 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoss

m<sup>2</sup>

WC	0,86
Bad	2,42
Küche	3,22
Essen/Wohnen	22,77
Flur	6,18
Zimmer	12,22
Schlafzimmer	11,64
Balkon	2,65
Dachschräge	5,76
<b>Wohnfläche</b>	<b>67,72</b>

5,3 m<sup>2</sup>

2 x 12 m x 0,24 m