

# Exposé

## Maisonette in Vaihingen an der Enz

### Sonnige Maisonette-Wohnung in Vaihingen-Kleinglattbach – Wohnen auf zwei Ebenen



Objekt-Nr. OM-443910

**Maisonette**

Verkauf: **380.000 €**

71665 Vaihingen an der Enz  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	418 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

## Wohnen mit Stil und Weitblick ##

Diese gepflegte und hochwertig ausgestattete Maisonette-Wohnung bietet Ihnen das Beste aus zwei Welten: das großzügige Raumgefühl eines Hauses kombiniert mit den Vorzügen einer modernen Eigentumswohnung in einem durch einen isländischen Bauträger im skandinavischen Stil erbauten Gebäude in Massivbauweise. Seit dem Erstbezug durch die heutigen Eigentümer im Jahr 1996 wurde die Wohnung liebevoll gepflegt und befindet sich in einem tadellosen Zustand.

Die sonnige Lage sowie zwei private Balkone laden zum Entspannen und Genießen ein – ob beim Morgenkaffee oder einem entspannten Abend mit elektrischer Markise im Schatten.

## Ausstattung

## Ausstattung, die begeistert ##

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten und hochwertigen Innenausstattung:

- Edles Parkett für ein warmes, wohnliches Ambiente
- Maßgefertigte Einbauschränke für maximalen Stauraum
- Moderne Einbauküche – voll ausgestattet und sofort nutzbar
- Zwei Balkone mit elektrischer Markise
- Zwei vollwertige Bäder, jeweils mit Handtuchheizkörper

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

## Mobilität und Komfort inklusive ##

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz – ein echtes Plus in der heutigen Zeit.

## zum Hausgeld ##

Das monatliche Hausgeld umfasst folgende Positionen:

- Gebäudeversicherung
- Haftpflichtversicherung
- Niederschlagswasser
- Allgemeinstrom
- Hausmeister, Winterdienst und Gartenpflege (wird von bei der WEG auf Minijobbasis angestellte Eigentümer durchgeführt)
- Vorauszahlung Heizung, Kalt- und Warmwasser (Abrechnung nach Verbrauch)
- Reparaturen
- Verwaltervergütung
- Zuführung Instandhaltungsrücklage

## ## Internet ##

Internet über DSL oder Kabel-Internet möglich mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download und 75 Mbit/s im Upload (Vodafone).

Provisionsfreier Verkauf - direkt vom Eigentümer!

## Lage

### ## Infrastruktur direkt vor der Tür ##

Die Wohnung liegt in der beliebten Ortschaft Vaihingen ab der Enz Ortsteil Kleinglattbach in ruhiger Wohnlage und Bahnhofsnähe (13 Minuten zu Fuß) – ideal für Pendler und alle, die Wert auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr legen. Einkaufsmöglichkeiten (Edeka-Markt mit Bäcker 5 Minuten zu Fuß), Kindergarten 3 Minuten zu Fuß, Schulen (Grundschule 2 Minuten zu Fuß, Realschule 5 Minuten zu Fuß, Gymnasium 8 Minuten mit dem Fahrrad) und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Apotheke 10 Minuten zu Fuß, Ärzte 5 Minuten mit dem Auto) sind bequem erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Gesamtansicht Haus von Norden

# Exposé - Galerie



Außenseite Nord mit Stellplatz



Zugang außen zur Wohnung

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Bild 1



Eingangsbereich Bild 2

# Exposé - Galerie



Flur unten



Schlafzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 2



Bad unten Bild 1



Bad unten Bild 2

# Exposé - Galerie



Bad unten Bild 3



Bad unten Bild 4

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn- und Essbereich Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich Bild 2



Südbalkon unten Bild 1

# Exposé - Galerie



Südbalkon unten Bild 2



Außenseite Süd

# Exposé - Galerie



Flur oben



Zimmer oben Nord Bild 1

# Exposé - Galerie



Zimmer oben Nord Bild 2



Terrasse oben Bild 1

# Exposé - Galerie



Terrasse oben Bild 2



Blick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Bad oben Bild 1



Bad oben Bild 2

# Exposé - Galerie



Zimmer oben Süd Bild 1



Zimmer oben Süd Bild 2

# Exposé - Galerie



Luke Dachboden



Dachboden Bild 1

# Exposé - Galerie



Dachboden Bild 2



Dachboden Bild 3

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Tiefgaragenstellplatz

# Exposé - Galerie



Lademöglichkeit E-Auto



Fahrradabstellraum

# Exposé - Galerie



Wäschetrockenraum Bild 1



Wäschetrockenraum Bild 2

# Exposé - Galerie



Grundriß

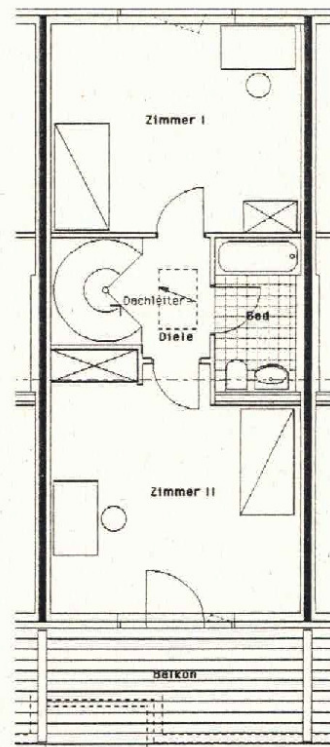
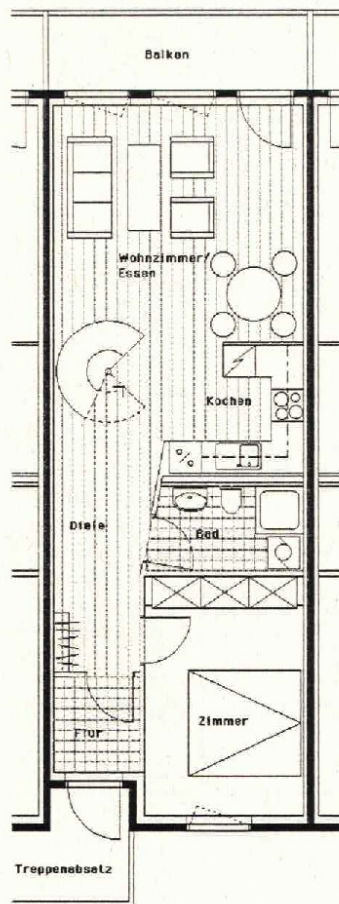
# Exposé - Grundrisse

Wohnungen der firma GER GmbH  
Weizenstraße...  
Vaihingen / Enz-Kleinglattbach  
2x10-familien-Wohnhaus mit Tiefgarage und Stellplätzen

4-Zimmer-Wohnung 02-03

Wohnzimmer/Essen	22,5 qm
Küche	6,2 qm
Schlafen	13,3 qm
Diele	7,4 qm
Bad/Wc	4,5 qm
Flur	2,9 qm
Abst.raum in Keller	5,6 qm
Balkon	6,8 qm

Zimmer I	18,2 qm
Zimmer II	20,9 qm
Diele	3,5 qm
Bad/Wc	4,4 qm
Balkon	10,7 qm



**GER**