

Exposé

Reihenhaus in Waiblingen

Charmantes Reihenhaus in Waiblingen-Neustadt



Objekt-Nr. **OM-449996**

Reihenhaus

Verkauf: **629.000 €**

71336 Waiblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	156,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	23,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus mit ca. 150 m² Wohnfläche und 6 Zimmern befindet sich in Waiblingen-Neustadt. Das Haus bietet auf 3 Etagen und 2 Badezimmern ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Das Haus ist barrierefrei zugänglich und verfügt über eine Garage und zusätzlich 2 Stellplätze. Die normale Innenausstattung bietet eine gute Grundlage für Ihre persönlichen Wohnträume.

Aufteilung:

- EG: ca. 28,69 m² / Windfang, Flur, Gäste Duschbad, Gastzimmer, zusätzlich Abstellraum mit 7,7 m²
- 1. OG ca. 56,29 m² / Küche mit Essplatz mit Balkonzugang, Wohnbereich mit Zugang über die Terrasse in den Garten.
- 2. OG ca. 45,88 m² / 3 Zimmer, Tageslichtbad, Flur.
- Spitzboden ca. 20 m², zum Wohnraum ausgebaut mit zwei Dachflächenfenstern.
- Nutzfläche Garage: 15,30 m², zusätzlich 2 Stellplätze am Haus

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Das Haus wird im Herbst bzw. nach Absprache bezugsfrei.

Besichtigungstermine möglich nach Absprache. Bei Fragen oder Interesse aussagekräftig mit kurzer Vorstellung per Nachricht melden.

Ausstattung

- Energieausweis B (liegt zur Besichtigung vor)
- Gasheizung (erneuert 2009)
- Photovoltaik (installiert 2010)
- Haustür (2021)
- Ein neues Fenster (2021) im 2. OG
- Terasse mit Überdachung
- Balkon
- Neue Platten (ca. 2021) auf Terasse und Balkon
- Kleiner, pflegeleichter Garten
- Ruhige Nachbarschaft geprägt durch Eigentümer
- Glasfaserausbau in Planung
- Manuelle Rolläden
- Wasserleitung in Kupfer
- Bodenbeläge: Teppich in 3 Zimmern, ansonsten Parkett und Fliesen
- Gästebad mit Dusche
- Ausgebautes Dachgeschoss (20 qm)
- Abstellraum im UG für Vorräte o.ä.

- Der Gesamtzustand des Gebäudes ist gepflegt, sauber und technisch funktionell

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Reihenhaus liegt am Ende einer Sackgasse in einer sehr ruhigen Wohngegend ohne Durchgangsverkehr in Waiblingen-Neustadt.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an die S-Bahn Neustadt-Hohenacker (8 min. zu Fuß), was Pendler und Bewohner gleichermaßen schätzen. Bus nach Waiblingen ist fußläufig in 5 min zu erreichen. Ebenso Einkaufsmöglichkeiten (REWE, Bäcker, Apotheke, Friseur,). Grund-, Haupt-, Realschule, Kindergarten und Stihl können bequem zu Fuß erreicht werden.

Sportplätze, Schwimmhalle, Weinberge und Rems bieten sich zur Erholung an.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,59 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnküche (1. OG)

Exposé - Galerie



Essbereich Wohnküche (1. OG)



Wohnzimmer (1. OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 (2. OG)



Schlafzimmer 2 (2. OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 (2. OG)



Badezimmer (2. OG)

Exposé - Galerie



Badezimmer (2. OG)



Badezimmer (2. OG)

Exposé - Galerie



Flur mit Windfang (EG)



Gästedusche (EG)

Exposé - Galerie



Gästedusche (EG)



Treppe



Balkon

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Blick Schlafzimmer 2 (2. OG)



Blick Schlafzimmer 2 (2. OG)

Exposé - Grundrisse

Berechnung der Wohnflächen
nach den Baugesuchsplänen vom 15.09.1988 und Deckblättern vom 15.11.1989

Haus Nr. 2, 3, 4, 7, 9, 10, 13, 15, 16, 18
" " 21, 24, 28, 30, 31, 33

Untergeschoß	-	Gastzimmer	2,99 x 5,33	= 15,93	
			./.	0,75 x 1,34	= 1,00
			./.	0,75 x 0,75 x 0,5	= 0,28 = 14,65
		WC	2,115 x 1,00	=	2,20
		Flur	1,51 x 2,00	= 3,02	
	+		1,51 x 0,75 x 0,5	= 0,57 =	3,59
		Garderobe	2,15 x 0,30	= 0,65	
			3,15 x 0,40	= 1,26	
		Windfang	0,5 x (2,15 + 3,00) x 0,75	= 1,93 =	3,04
			2,15 x 2,25	= 4,84	
			./.	0,60 x 0,85	= 0,51 = 4,33 =
Erdgeschoß	-	Wohnraum +	5,50 x 4,02	= 22,11	
		Essplatz	3,50 x 5,95	= 20,82	
			./.	0,62 x 2,32	= 1,44
			./.	0,40 x 0,50	= 0,20 = 41,29
		Küche	1,92 x 3,78	= 7,26	
	+		0,62 x 2,24	= 1,39 =	8,65
		Balkon	2,97 x 1,75 x 0,5	=	2,60
		Terrasse	3,00 x 2,50 x 0,5	=	3,75 =
Dachgeschoß	-	Eltern	3,545 x 3,78	= 13,40	
			./.	0,5 x 1,815 x 1,00	= 0,91 = 12,49
		Dad	1,875 x 3,78	= 7,09	
			./.	0,5 x 1,875 x 1,00	= 0,94 = 6,15
		Kind 1	2,41 x 5,07	= 12,22	
			./.	0,5 x 1,41 x 1,00	= 0,70 = 11,52
		Kind 2	3,00 x 4,035	= 12,10	
			./.	0,5 x 1,58 x 1,00	= 0,79 = 11,31
		Flur	1,00 x 2,01	= 2,01	
	+		2,49 x 0,965	= 2,40 =	4,41 =

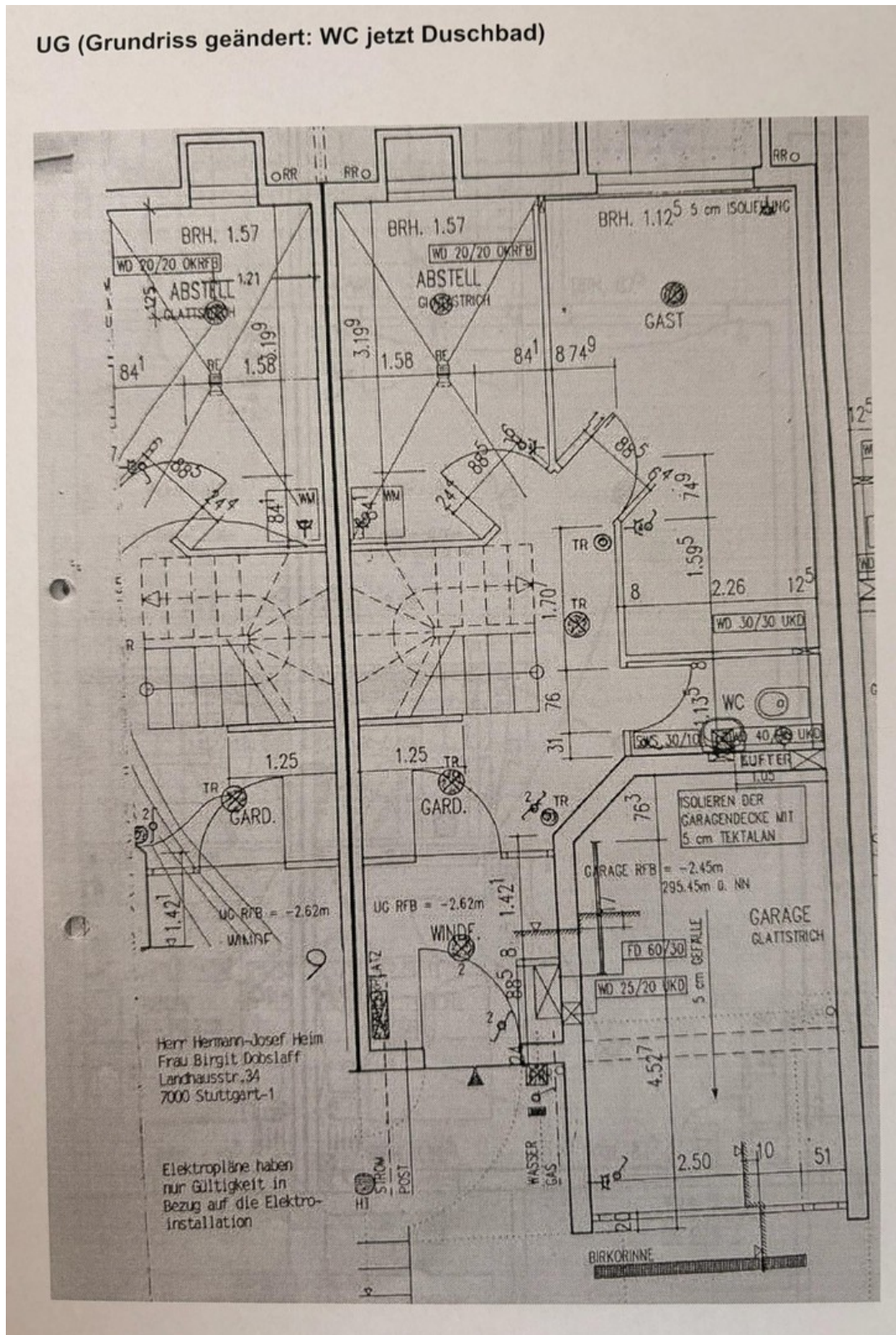
Reine Wohnfläche (netto) Insgesamt:

Nutzfläche Garage 3,01 x 5,175 = 15,58
./. 0,75 x 0,75 x 0,5 = 0,28 =

Gesamtflächen Übersicht

Exposé - Grundrisse

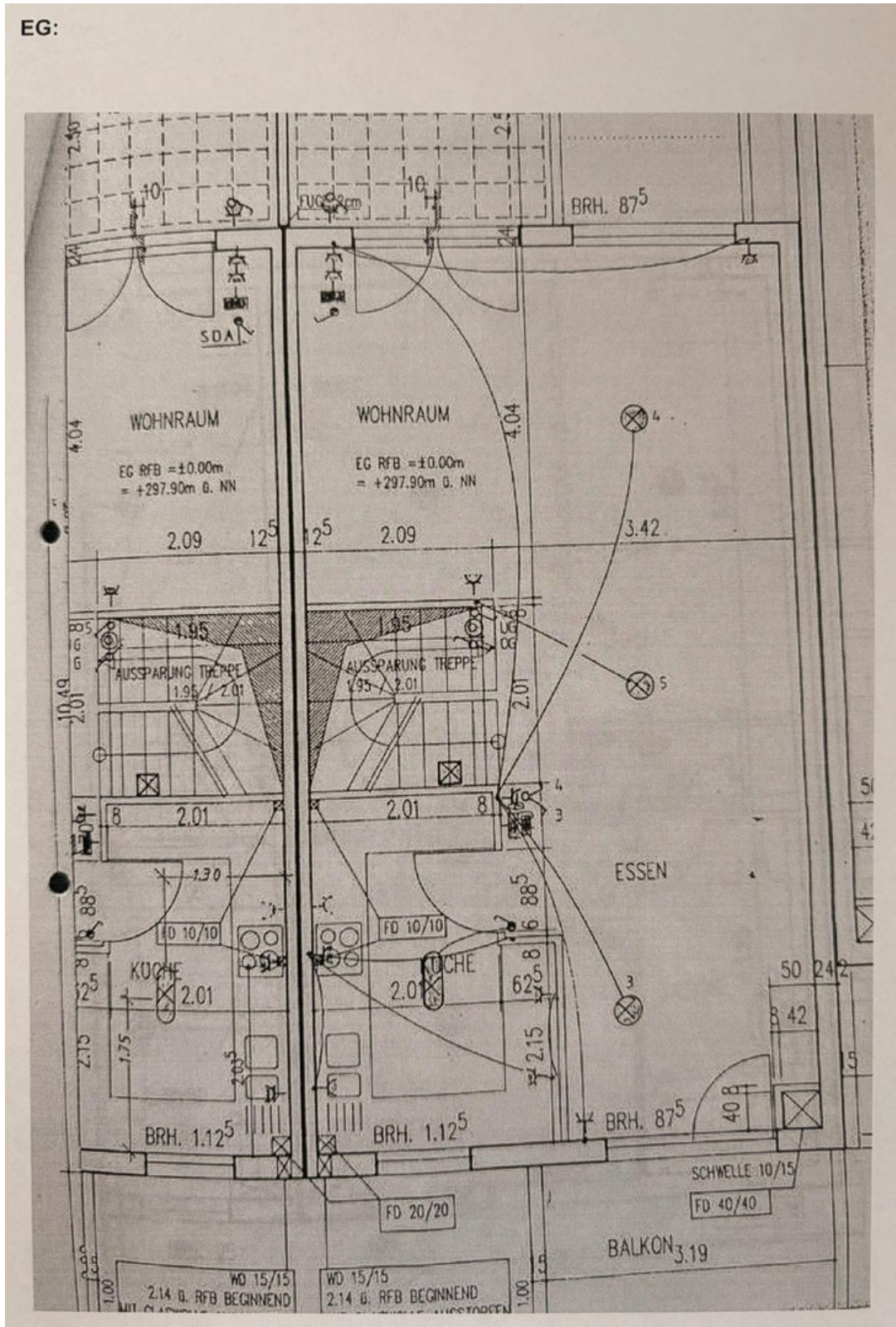
UG (Grundriss geändert: WC jetzt Duschbad)



EG (Eingangsbereich / Garage)

Exposé - Grundrisse

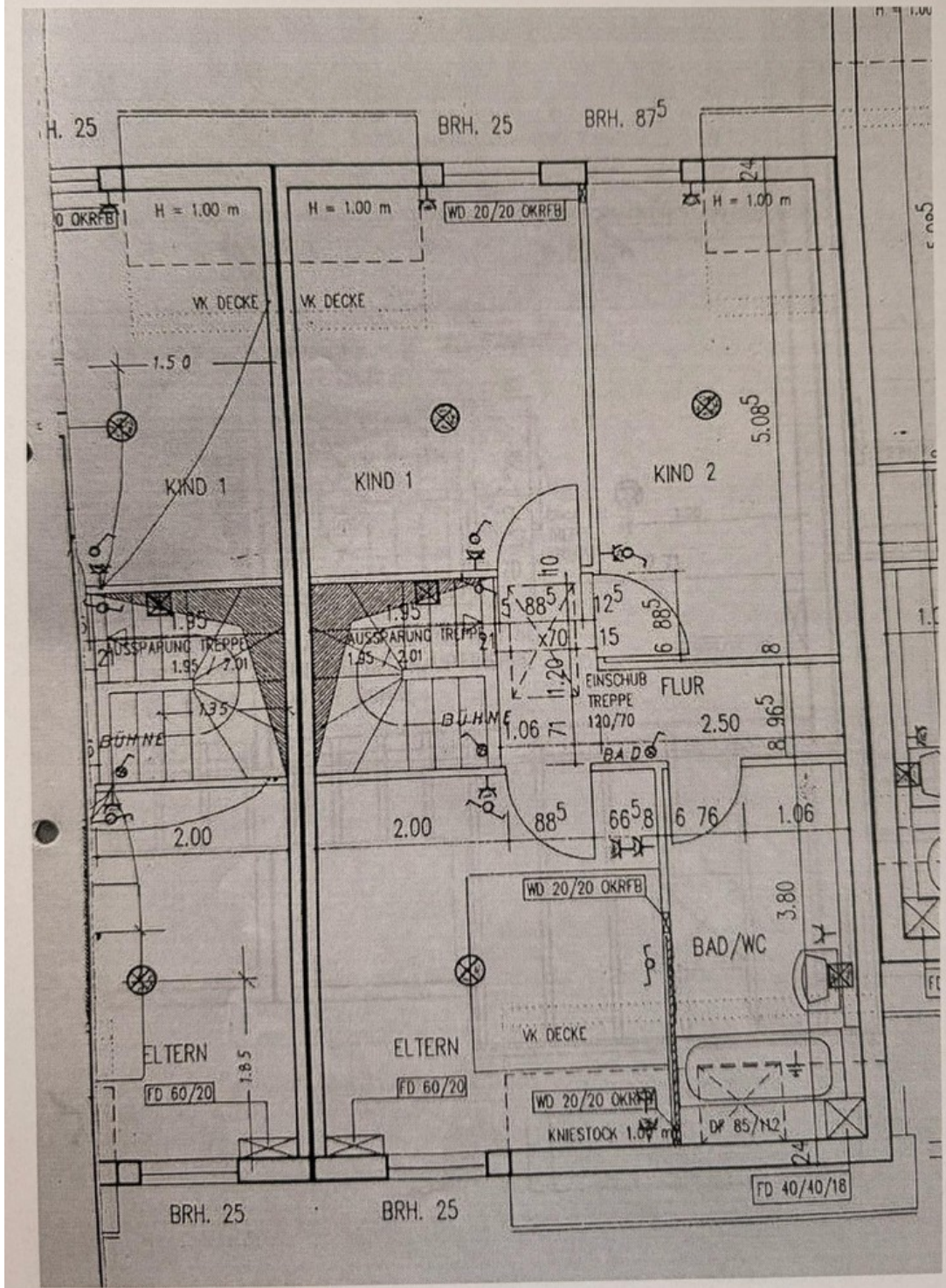
EG:



1. OG

Exposé - Grundrisse

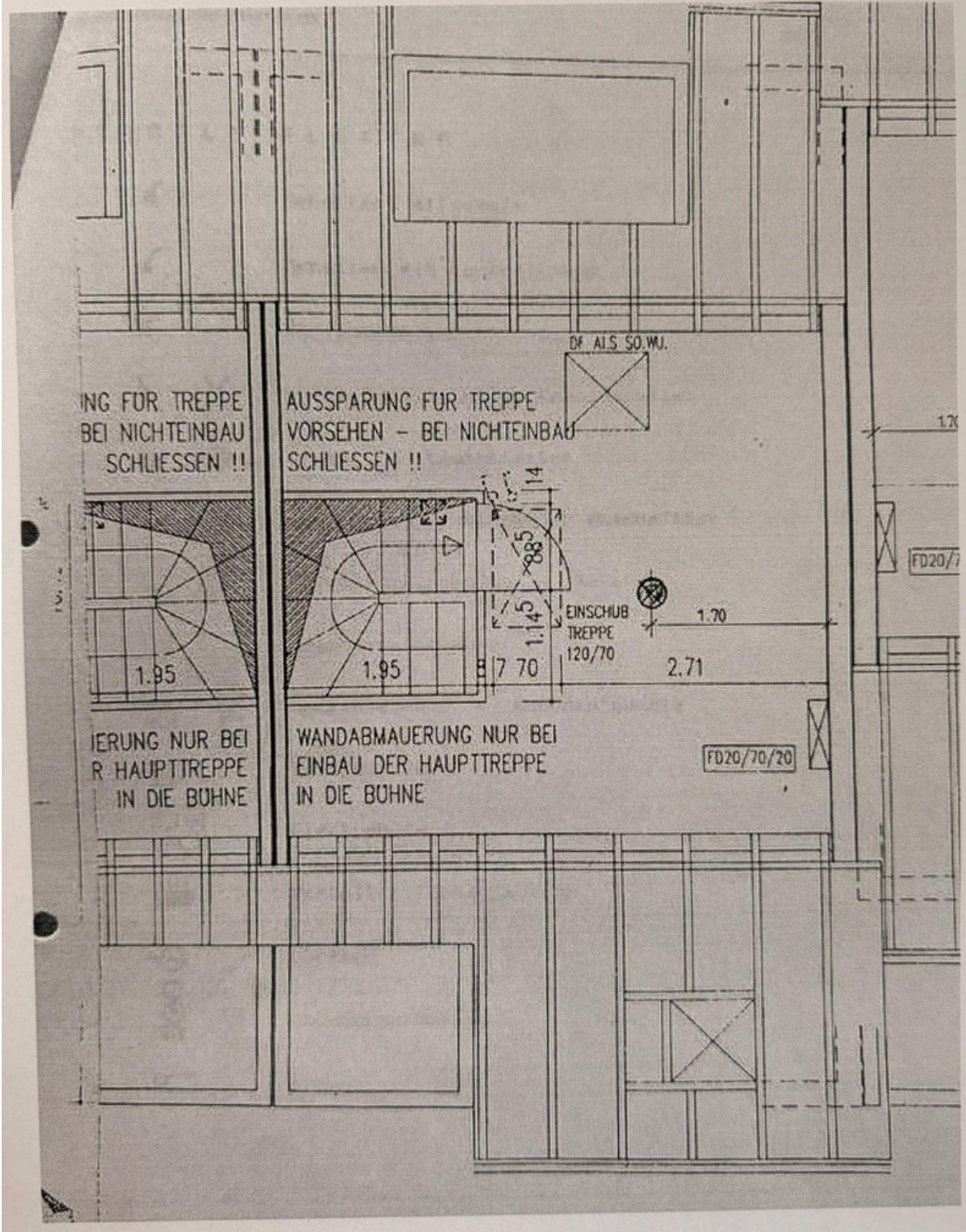
1.DG:



2. OG

Exposé - Grundrisse

2.DG:



3. OG (Wohn-Dachgeschoss)