

Exposé

Doppelhaushälfte in Waiblingen

Ein- oder Zweifamilien Haus mit 6,5 Zimmern in Waiblingen



Objekt-Nr. **OM-465895**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Christoph Warncke

Birkhahnstraße 21
71336 Waiblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	350,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	153,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	86,91 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Für ein Exposé mit weiteren Bildern und Informationen kontaktieren Sie mich gerne und hinterlassen eine WhatsApp-Telefonnummer damit ich Ihnen das PDF-Dokument zuschicken kann.

Dieses 1956 errichtete Haus bietet auf einer Wohnfläche von 153 m² viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2019 mit einer neuen Gasheizung modernisiert, was eine solide Basis für den Einzug schafft. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 350 m² und bietet damit einen überschaubaren Rahmen für den Außenbereich. 2012 wurde das komplette Dach mit neuen Ziegeln eingedeckt. Auf der Fassade ist bereits eine Dämmung drauf.

Grundstücksfläche: 350qm²

Wohnfläche: 153,70qm² (EG 90,36qm² und OG 63,34qm²)

Nutzfläche: 86,91qm² (Dachgeschoss 31,04qm² und Keller 55,87qm²)

Garage: 1

Carport: 1

Das Haus wurde schon bis auf die Zwischendecken Großteils entkernt. Somit sparen Sie sich die Arbeit und könnten direkt mit dem Aufbau und der Gestaltung loslegen. Die Elektrik ist Großteils Dreiphasig, sollte aber für das Haus neu gemacht werden.

Folgendes Material ist noch vorhanden:

- OSB-Platten:
 - 56 Stück 2050x625x25mm für Böden
- Gipskartonplatten 2000x600x12,5mm:
 - 100 Stück Ausbau-Platte
 - 40 Stück Greenboard Plus (fürs Bad)
 - 35 Stück Sonicboard GKF (Schallschutz)
 - Rigips 2000L Wärmedämmschüttung

Die Immobilie steht leer und kann kurzfristig besichtigt und kurzfristig bezogen werden.

Ausstattung

Ausstattung

- Waiblingen/Neustadt
- Baujahr 1956
- 2 Wohnungen
- Wohnung EG 3,5 Zimmer (optional 4 Zimmer)
- Wohnung OG 3 Zimmer
- 2 ausgebaute Räume im Dachgeschoss
- Garten
- 3 Keller

- 1 Technikraum/Waschraum
- 1 Garage
- 1 überdachter PKW Stellplatz
- 1 Abstellraum
- ca. 153 m² Wohnfläche
- ca. 87 m² Nutzfläche
- 350 m² Grundstück
- Gasheizung aus 2019
- Dachziegel aus 2012
- Außenfassade gedämmt

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich in der Birkhahnstraße in Waiblingen.

- in 3-4min sind Sie an der S-Bahn Station Neustadt-Hohenacker und in 18min mit der S3 am Hauptbahnhof Stuttgart.
- in 20min mit dem Auto in der Stuttgarter Innenstadt
- 1min fußläufig zum nächsten Bäcker
- 5min zu Fuß zum Rewe und Sportplatz
- 5min zu Fuß zu 2 Spielplätzen
- Stihl als Arbeitgeber direkt vor der Haustüre

Die Lage bietet allgemein eine gute Anbindung an die lokale Infrastruktur sowie die umliegenden Einrichtungen des täglichen Bedarfs, was eine unkomplizierte Alltagsgestaltung ermöglicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



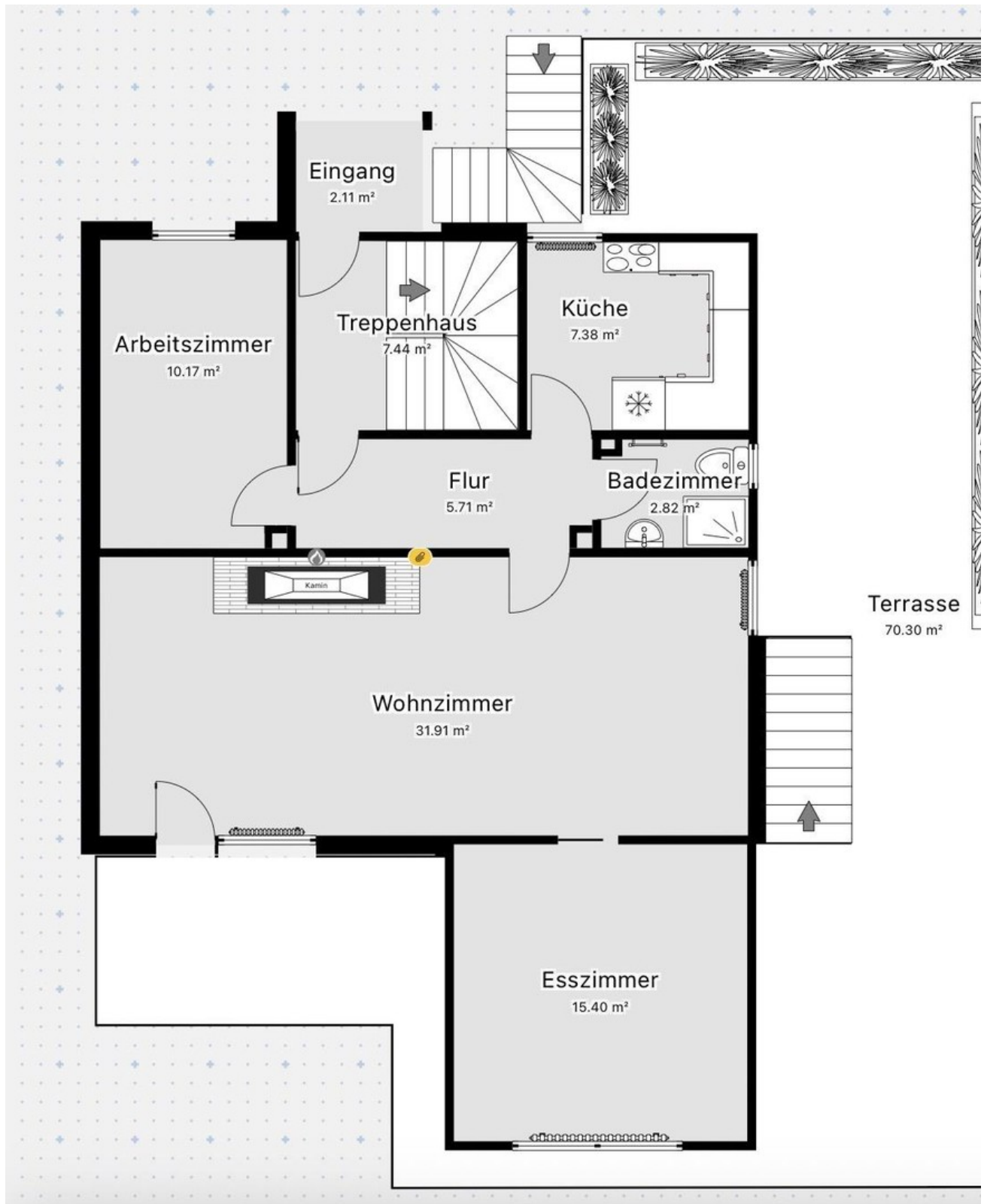
Exposé - Galerie



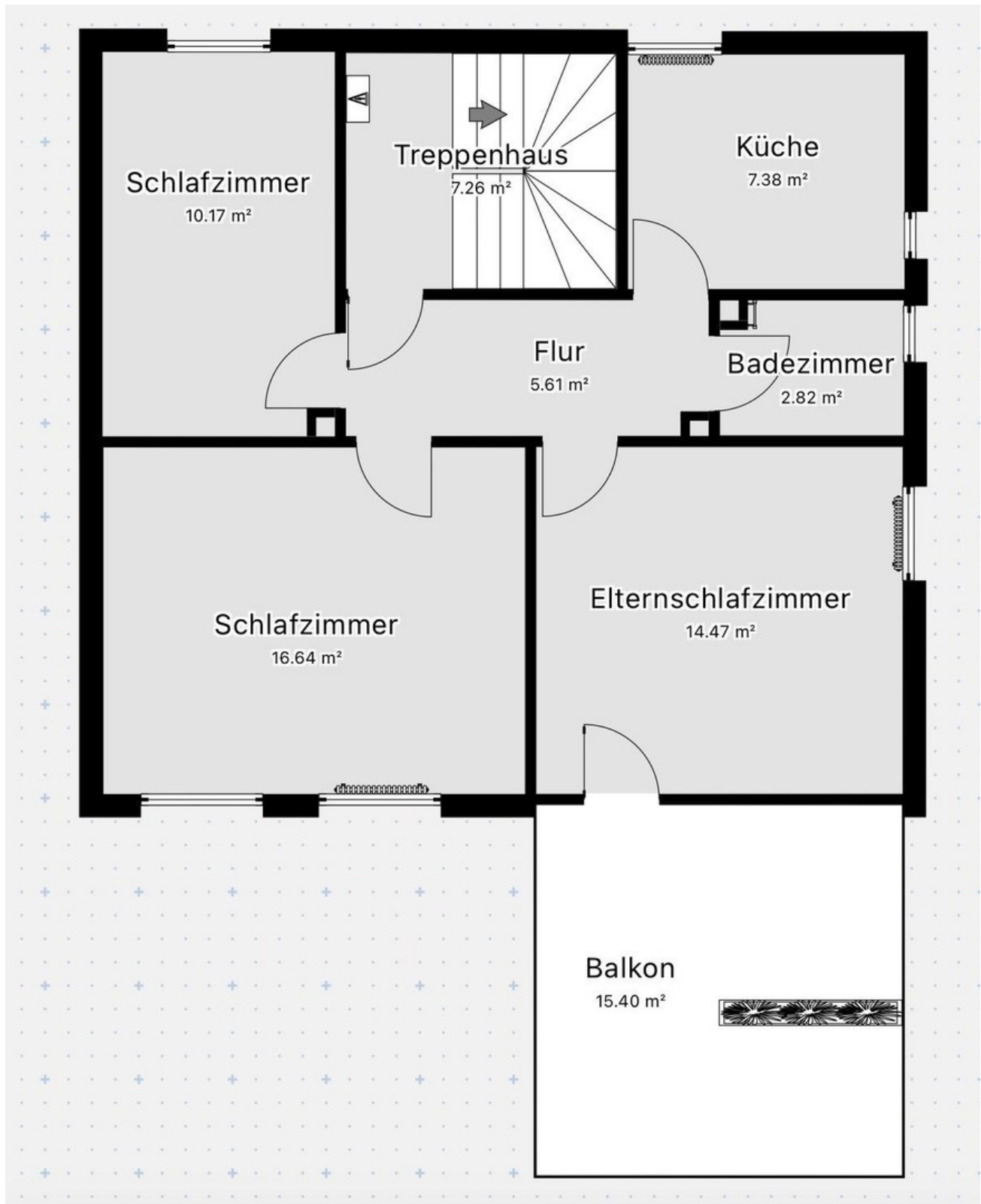
Exposé - Galerie



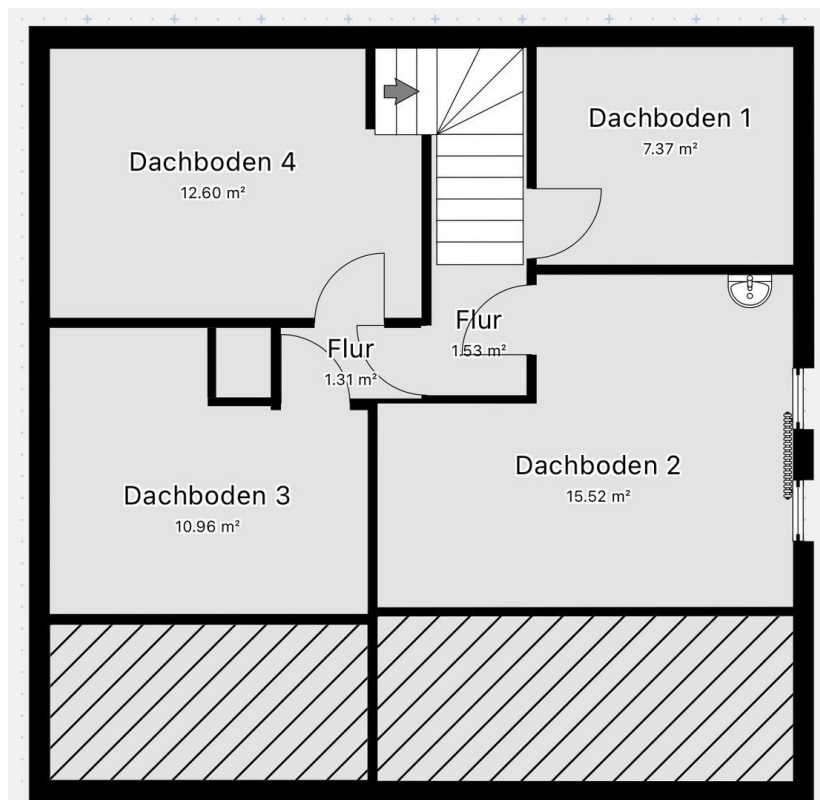
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Aufstellung Wohn- Nutzflächen

Aufgestellt: 10.12.2025

Berechnung Nutzfläche		Untergeschoss	
1	Abstellraum 1 3,700 x 3,890	= 14,393	= 14,39 m2
2	Abstellraum 2 3,800 x 4,510	= 17,138	= 17,14 m2
3	Abstellraum 3 3,870 x 2,380 -0,460 x 0,460	= 9,211 = -0,212	= 9,00 m2
4	Flur 1,340 x 3,760	= 5,038	= 5,04 m2
5	Heizraum 3,870 x 2,740 -0,460 x 0,660	= 10,604 = -0,304	= 10,30 m2
Nutzfläche Untergeschoss ca.		=	55,87 m2
Nutzfläche Untergeschoss insgesamt ca.		=	55,87 m2

Hinweis: kein Abzug, Aufmaß aus 3D_Modell_Aufmaß

Aufstellung Wohn- Nutzflächen

Aufgestellt: 10.12.2025

Berechnung Wohnfläche		Erdgeschoss	
1	Wohnen 3,700 x 8,620	= 31,894	= 31,89 m2
2	Essen 3,950 x 3,900	= 15,405	= 15,41 m2
3	Kind 4,010 x 2,480 -0,530 x 0,610	= 9,945 = -0,323	= 9,62 m2
4	Flur 1,410 x 3,780 -0,450 x 0,490	= 5,330 = -0,221	= 5,11 m2
5	Küche 2,740 x 2,880	= 7,891	= 7,89 m2
6	Bad 1,440 x 1,960	= 2,822	= 2,82 m2
Wohnfläche Erdgeschoss ca.		=	72,74 m2
7	Balkon 3,200 x 3,500	= 11,200 x 0,5	= 5,60 m2
8	Terrasse 2 2,040 x 2,410 3,400 x 5,500 4,700 x 5,200	= 4,916 x 0,250 = 18,700 x 0,250 = 24,440 x 0,250	= 1,23 m2 = 4,68 m2 = 6,11 m2
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt ca.		=	90,36 m2

Hinweis: kein Abzug, Aufmaß aus 3D_Modell_Aufmaß

Exposé - Grundrisse

Aufstellung Wohn- Nutzflächen

Aufgestellt: 10.12.2025

Berechnung Wohnfläche		Obergeschoss	
1	Wohnen-Essen 3,700 x 4,340	=	16,058 = 16,06 m2
2	Schlafen 3,700 x 3,900	=	14,430 = 14,43 m2
3	Kind 4,010 x 2,480 -0,530 x 0,610	= = =	9,945 -0,323 = 9,62 m2
4	Flur 1,410 x 3,780 -0,450 x 0,490	= = =	5,330 -0,221 = 5,11 m2
5	Küche 2,740 x 2,880	=	7,891 = 7,89 m2
6	Bad 1,440 x 1,960	=	2,822 = 2,82 m2
	Wohnfläche Obergeschoss ca.	=	55,93 m2
1	Balkon 3,900 x 3,800	=	14,820 x 0,5 = 7,41 m2
	Wohnfläche Obergeschoss einschl. Balkon insgesamt ca.	=	63,34 m2

Hinweis: kein Abzug, Aufmaß aus 3D_Modell_Aufmaß

Aufstellung Wohn- Nutzflächen

Aufgestellt: 10.12.2025

Berechnung Nutzfläche		Dachgeschoss	
1	Zimmer 1 1,960 x 0,710 2,310 x 0,170 4,540 x 1,290	 x 0,5 x 0,5	= = = = 4,52 m2
2	Zimmer 2 2,360 x 2,530 1,300 x 1,020 3,660 x 0,930 2,360 x 0,300 -0,350 x 0,680	 x 0,5 x 0,5	= = = = = = 9,11 m2
	FLUR 1,380 x 1,250		= = 1,73 m2
	Zimmer 3 4,540 x 1,260 4,540 x 4,400	 x 0,5	= = = 15,71 m2
	Nutzfläche Dachgeschoss ca.	=	31,06 m2
	Nutzfläche Dachgeschoss insgesamt ca.	=	31,06 m2

Hinweis: kein Abzug, Aufmaß aus 3D_Modell_Aufmaß

Zusammenstellung	
Wohnfläche ca.	153,70 m2
Nutzfläche ca.	86,93 m2