

Exposé

Wohnung in Waiblingen-Hohenacker

Helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Südost-Balkon



Objekt-Nr. OM-467685

Wohnung

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:
Klaus Eberlein

Karl-Ziegler-Straße 98
71336 Waiblingen-Hohenacker
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	6	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	297 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Waiblingen-Hohenacker.

Die Wohnung verfügt über ca. 57,5 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung mit Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Küche, modernisiertem Badezimmer, Flur sowie einem sonnigen Südost-Balkon.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug. Zusätzlich ist ein barrierearmer Zugang vom Hauseingang bis zur Wohnungstüre vorhanden. Der Zugang kann durch eine vorhandene Rampe auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität erleichtert genutzt werden.

Hausgeld: ca. 297 €/Monat, davon umlagefähige Betriebskosten ca. 124 €/Monat.

Modernisierungen:

Im Jahr 2014 wurde die Wohnung umfassend renoviert und modernisiert.

Dabei wurden unter anderem:

Badezimmer komplett saniert (Fliesen, Sanitärbereich und Ausstattung erneuert)

sämtliche Wand- und Deckenflächen neu gestaltet

Bodenbeläge erneuert

Elektroanlage inklusive Leitungen und Sicherungskasten auf einen modernen Stand gebracht

Der vorhandene Parkettboden im Wohnzimmer wurde erhalten und bietet weiterhin einen klassischen, hochwertigen Charakter.

Die Öl-Zentralheizung des Gebäudes wurde im Jahr 2016 erneuert.

Ideal geeignet für:

Eigennutzer, die eine gut erreichbare Wohnung mit Aufzug suchen

Senioren oder Personen, die Wert auf Komfort und barrierearmen Zugang legen

Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive.

Privatverkauf - „direkt vom Eigentümer“ „provisionsfrei“

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Ein besonderer Vorteil ist die zukünftige Verfügbarkeit:

Die Wohnung wird ab dem 01.08.2026 frei und bietet damit sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Möglichkeiten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Waiblingen-Hohenacker in einem angenehmen Wohnumfeld.

Die Verkehrsanbindung ist besonders attraktiv:

Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung.

S-Bahn-Station Waiblingen-Hohenacker in ca. 400 m Entfernung.

Von dort besteht eine direkte Verbindung Richtung Stuttgart. Die Innenstadt von Stuttgart ist mit der S-Bahn in etwa 30 Minuten erreichbar.

Vor dem Gebäude stehen ausreichend öffentliche PKW-Stellmöglichkeiten zur Verfügung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



WC und WT im Badezimmer

Exposé - Galerie



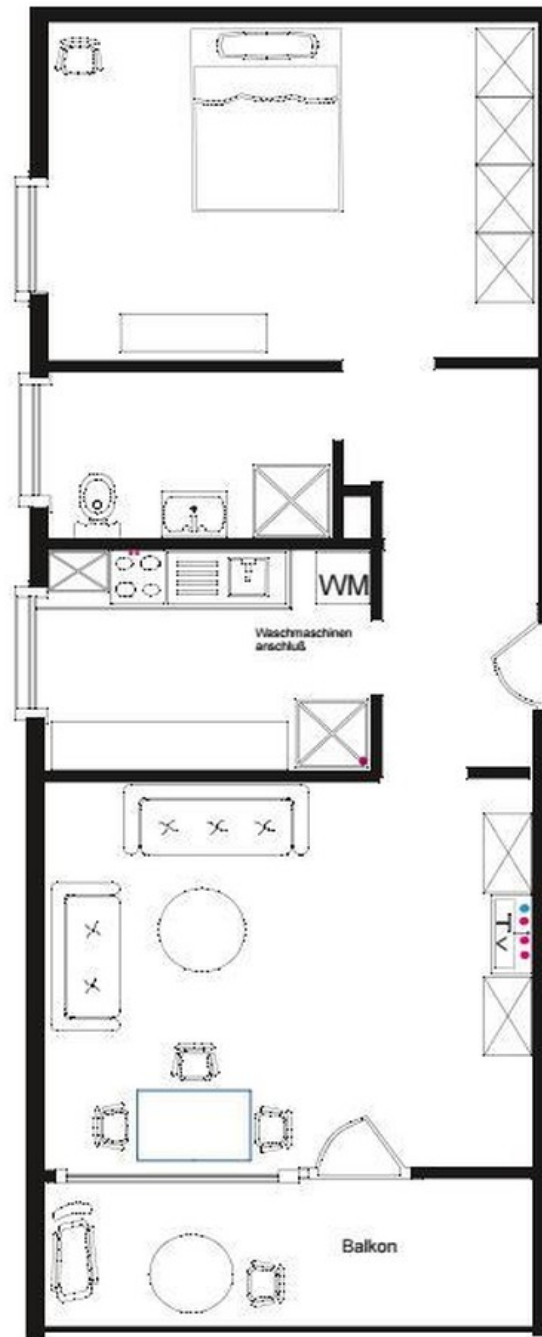
Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

Zeichnung nicht maßstabsgetreu!
Einrichtungssymbole sind visualisiert



Grundriss nicht Maßstabsgetreu