

# Exposé

## Wohnung in Waiblingen

### 2-Zimmer-Wohnung in Waiblingen – gepflegt & dauerhaft vermietet



Objekt-Nr. OM-471802

**Wohnung**

Verkauf: **159.900 €**

71334 Waiblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	9.990 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	269 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese klassisch geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch ihre äußerst praktische Raumaufteilung. Die zwei separat begehbaren Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich, was die Immobilie auch langfristig am Mietmarkt hervorragend positioniert.

Vom hellen Wohn-/Esszimmer sowie vom Schlafzimmer aus gelangt man direkt auf die gemütliche Loggia, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Die Küche ist separat gehalten, sodass Gerüche und Kochgeräusche dort bleiben, wo sie entstehen. Das funktional gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Küche und Badezimmer sind sauber gefliest. In den Wohnräumen hat die Mieterin einen Teppichboden einbringen lassen. Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung der gesamten Anlage erfolgen effizient über eine Gas-Zentralheizung. Ein eigener Kellerraum sowie der zugehörige PKW-Außenstellplatz runden das attraktive Angebot für Kapitalanleger optimal ab.

- \* Top-Lage für Pendler: Ruhige Wohnumgebung in Waiblingen im Herzen der Metropolregion Stuttgart.
- \* Solide Cashflow-Basis: Zuverlässig vermietet (630,00 € Kaltmiete + 30,00 € für den Stellplatz).
- \* Wertsteigerungspotenzial: Die Miete wurde seit über 3 Jahren nicht mehr erhöht.
- \* Durchdachter Grundriss: 2 separate Zimmer, eigene Küche und eine großzügige Loggia.
- \* Barrierefreier Zugang: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit modernem Personenaufzug.
- \* Rundum-Sorglos-Paket: Inklusive eigenem PKW-Außenstellplatz und separatem Kellerraum.
- \* Keine Maklerprovision: Verkauf erfolgt direkt von privat über ohne-makler.de!

## Ausstattung

- \* Adresse: Im Sämann, 71334 Waiblingen (Baden-Württemberg)
- \* Etage: 3. Obergeschoss
- \* Wohnfläche: ca. 51 m<sup>2</sup>
- \* Zimmeranzahl: 2 Zimmer (Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer)
- \* Weitere Räume: Separate Küche, Flur/Diele, Badezimmer, Loggia
- \* Keller: Ja (eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum)
- \* Stellplatz: 1x PKW-Außenstellplatz
- \* Baujahr: 1972 (Massivbauweise)
- \* Objektzustand: Gepflegt
- \* Aufzug: Moderner Personenaufzug vorhanden
- \* Miteigentumsanteil: 23,354 / 10.000 (WEG umfasst insgesamt 268 Einheiten)

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

## Sonstiges

Das monatliche Hausgeld beträgt ab Januar 2026 laut aktuellem Wirtschaftsplan insgesamt 268,38 € (Zahlungsposition an die Hausverwaltung).

Für Kapitalanleger teilt sich dieser Betrag gemäß Einzelwirtschaftsplan wie folgt auf:

\* Umlagefähige Kosten (auf den Mieter umlegbar): ca. 144,89 € mtl. (Beinhaltet Heizkosten, Hausmeister, Müll, Hausreinigung, Versicherungen etc.)

\* Nicht umlegbare Kosten (vom Eigentümer zu tragen): 64,62 € mtl.

\* Zuführung zur Erhaltungsrücklage: ca. 58,39 € mtl.

\* Mietsituation: Die Wohnung ist seit über 10 Jahren ungekündigt an eine zuverlässige Dame vermietet. Es bestehen keinerlei Mietrückstände.

\* Mieteinnahmen mtl.: 660,00 € Gesamt-Nettokaltmiete

- davon Wohnung: 630,00 €

- davon PKW-Stellplatz: 30,00 €

\* Mieteinnahmen p.a.: 7.920,00 € (Ist)

\* Mietpotenzial: Die Miete wurde zuletzt vor über 3 Jahren erhöht. Für einen

Kapitalanleger bietet sich hier zeitnah reguläres Potenzial

zur Mietanpassung an den aktuellen Mietspiegel.

Als verantwortungsvoller Verkäufer legen wir großen Wert auf maximale Transparenz, damit Sie Ihr Investment sauber kalkulieren können:

\* Brandschutz / Feuertreppen:

Aktuell laufen planmäßige bauliche Maßnahmen zur Installation von Feuertreppen in den Blöcken B und C (Block D ist bereits erfolgreich fertiggestellt). Die Arbeiten befinden sich voll im Zeitplan und im Budget.

\* Weitere Sonderumlagen:

Darüber hinausgehend beschlossene Sonderumlagen für weitere bauliche oder energetische Maßnahmen sind der Eigentümergemeinschaft derzeit nicht bekannt.

\* Wasserleitungen:

In der WEG-Versammlung wurde perspektivisch auf den Zustand der Wasserleitungen hingewiesen. Hier könnte es in den kommenden Jahren zu Sanierungsmaßnahmen kommen – dies ist in der langfristigen Instandhaltungsplanung der Verwaltung bereits im Blick.

Der Verkauf erfolgt von Privat. Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) zu. Wir lassen Ihnen anschließend gerne die relevanten WEG-Unterlagen zukommen und stimmen einen Besichtigungstermin ab.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der etablierten Wohnlage „Im Sämann“ in Waiblingen. Waiblingen ist eine wirtschaftsstarke Kreisstadt im Rems-Murr-Kreis mit rund 55.000 Einwohnern und liegt in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Stuttgart.

Infrastruktur & Alltag:

Die direkte Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind im Stadtgebiet flächendeckend vorhanden. Die historische Altstadt mit ihren wunderschönen Fachwerkhäusern lädt zum Verweilen ein.

#### Mobilität für Berufspendler:

Die Anbindung an die Landeshauptstadt ist perfekt: Mit dem Fahrrad erreichen Sie den Bahnhof Waiblingen (ca. 3 km) in weniger als 15 Minuten. Von dort aus bringen Sie die S-Bahn-Linien S2 und S3 in unter 25 Minuten direkt zum Stuttgarter Hauptbahnhof. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Bundesstraße B14.

#### Freizeit & Erholung:

Trotz der urbanen Nähe zur Metropolregion genießen Sie hier einen hohen Freizeitwert. Der Remstal-Radweg, die umliegenden Weinberge und zahlreiche Wanderwege bieten Naturliebhabern und Sportbegeisterten ideale Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

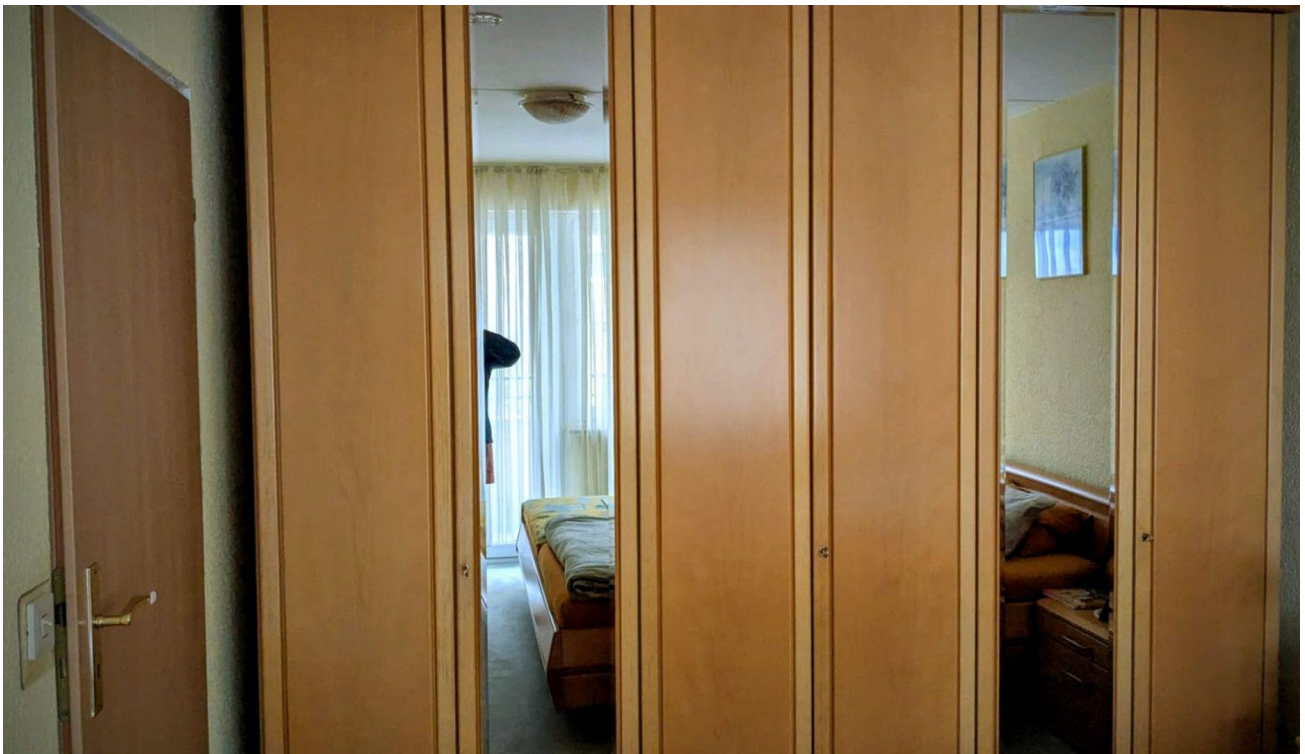


Bad

# Exposé - Galerie

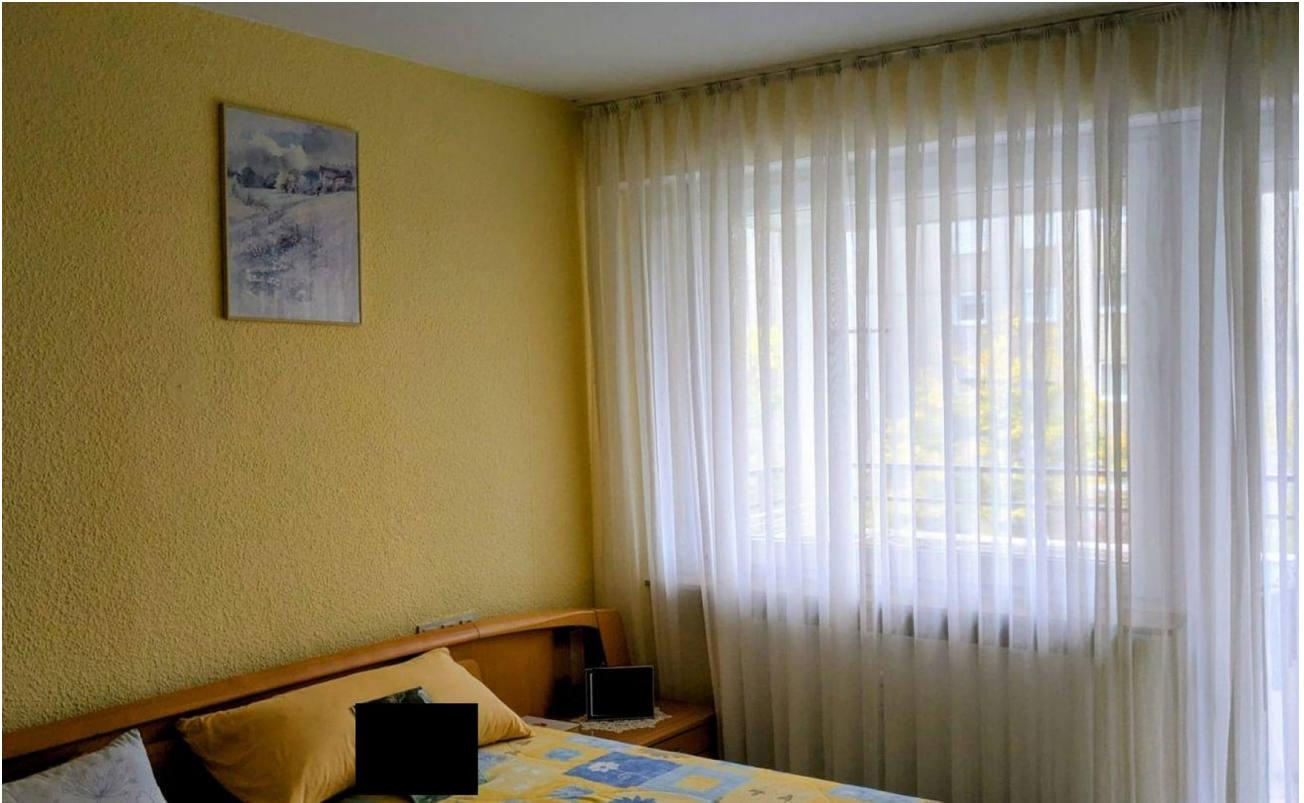


Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangsbereich



Keller

# Exposé - Galerie



Aussenanlage



Gebäudefront

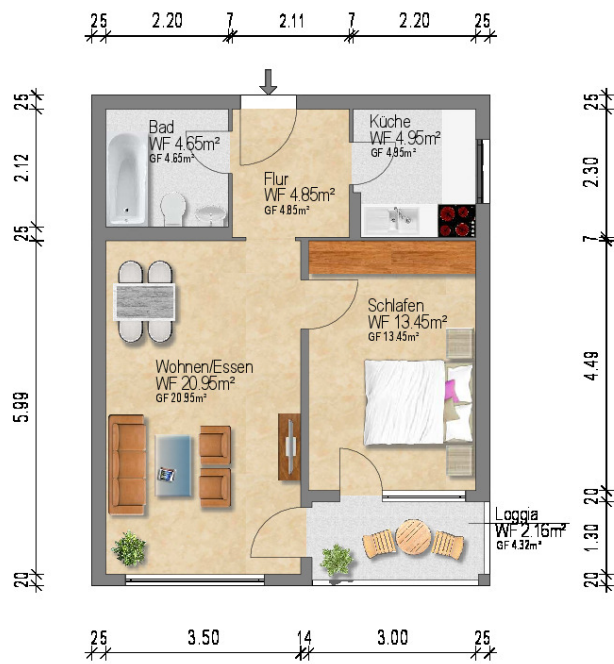
# Exposé - Galerie

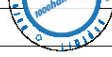


Haustüre

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude		Etagenwohnung		
Ort/Strasse		71334 Waiblingen, Im Sämann		
Planinhalt		3. Obergeschoss, WE 140		
Maßstab	1:100	Datum	16.12.2025	
Objekt-Nr.		Plan-Nr.	1	Auftrag - CAD - Service - Flächen