

# Exposé

## Maisonette in Waiblingen

**\*Exklusive 4Z-ETW mit Panoramablick nach Stgt \*ohne Prov.\***



Objekt-Nr. OM-309818

### Maisonette

Verkauf: **444.000 €**

Ansprechpartner:  
D. Mergenthaler (privat)

Hofstetterstr. 7  
71336 Waiblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	361 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 4 Zimmerwohnung mit Süd/West-Balkon befindet sich in einem 2011 erbauten 5- Familienhaus in ruhiger Lage in Waiblingen-Hohenacker. Das Mehrfamilienhaus wurde auf der Höhe erbaut. Von der Wohnung genießt man einen tollen Panoramablick über Hohenacker, Hegnach und sogar bis zum Stuttgarter Fernsehturm. Die Maisonetten-Wohnung verfügt über eine moderne und hochwertige Ausstattung – siehe Bilder. Bilder vom Schlafzimmer reiche ich gerne nach.

## Ausstattung

- Neubauzustand!
- sehr ruhige Wohnlage, 2 min. Fußweg zu den Feldern
- Tiefgaragen- und Außenstellplatz
- Home-Kino (Bildgröße: ca. 180 cm x 150 cm), abgehängte Spanndecke mit echten (!) Swarovski-LEDs (Eiszapfen), LED-Spots sowie steuerbare indirekte Beleuchtung
- XL-Fenster im Homekino zum Genuss des Ausblicks
- alle Räume haben Tageslicht (außer das Gäste-WC)
- OG mit 3-fachverglaste Fenster, DG mit 2-fachverglaste Fenster (aufgrund Gewicht)
- Teufel Dolby-Surround-Anlage und Beamer inkl. (alle Leitungen/Kabel sind unter Putz!)
- Büro / kleines Fitness
- Schlafzimmer mit 2 Dachfenster, hochwertiges Fliegengitter und 3 Meter Schrank
- hochwertige Fliegengitter/türe auch in der Küche und zum Balkon (vom Fensterbauer)
- Separater Pelletofen mit eigenem Schornstein (zzgl. zur Gaszentralheizung) Fußbodenheizung im Bad
- hochwertiger GRANIT (Black-Galaxy mit Kupferanteile) befindet sich in folgenden Räumen: Flur (OG1), Küche, Gäste-WC, Ess- und Wohnzimmer, Bad (DG) und Home-Kino; Laminat befindet sich nur im Büro und im Schlafzimmer
- Echtholzbelag auf dem Balkon (Wasser- und Stromanschluss auf dem Balkon)
- hochwertig >5k XL-Markise, , elektrisch, Windsensor, 2-teilig (mit Volant)

...UND VIELES MEHR

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Im Kaufpreis sind die Einbauküche, Peletofen und Teilmöblierung für 10.000,- € enthalten.

Im Kaufpreis ist der TG-Stellplatz (eigenes Grundbuch) n i c h t enthalten. Dieser kann für zzgl. 25.000,- Euro erworben werden.

(Die Wohnung ist derzeit vermietet für mtl. 1.550,- Euro inkl. NK. Nach Erwerb könnte das Mietverhältnis auf Eigenbedarf gekündigt werden)

## Lage

Ruhige Lage

## Panoramablick

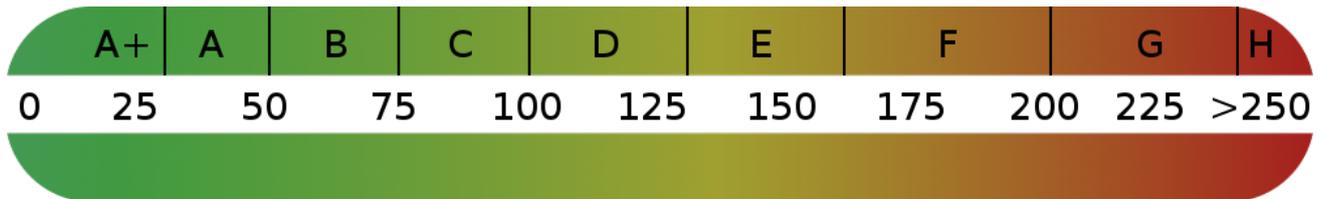
Der Ortsteil Hohenacker liegt ca. 20 km nördlich von Stuttgart. Mit über 5.300 Einwohnern zählt Hohenacker zu den größten Ortsteilen Waiblingens. Mehrere Bäcker, ein Metzger, ein Supermarkt und mehrere Geschäfte für Artikel des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und eine Grundschule sind am Ort. Hohenacker verfügt über einen eigenen S-Bahnhaltepunkt. Der Stuttgarter Hauptbahnhof ist damit in nur 20 Min. zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Galerie



Home-Kino(wand) im DG

# Exposé - Galerie



Ausblick vom DG (Home-Kino)



Dusche (im Bad)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im OG 1



Bad im DG

# Exposé - Galerie



Badewanne im DG



Balkon OG1



Balkon mit Ausblick (OG1)

# Exposé - Galerie



Gäste WC OG1



Kinderzimmer/Büro/Fitness OG1

# Exposé - Galerie



Ausblick (Kinderzimmer/Büro)OG



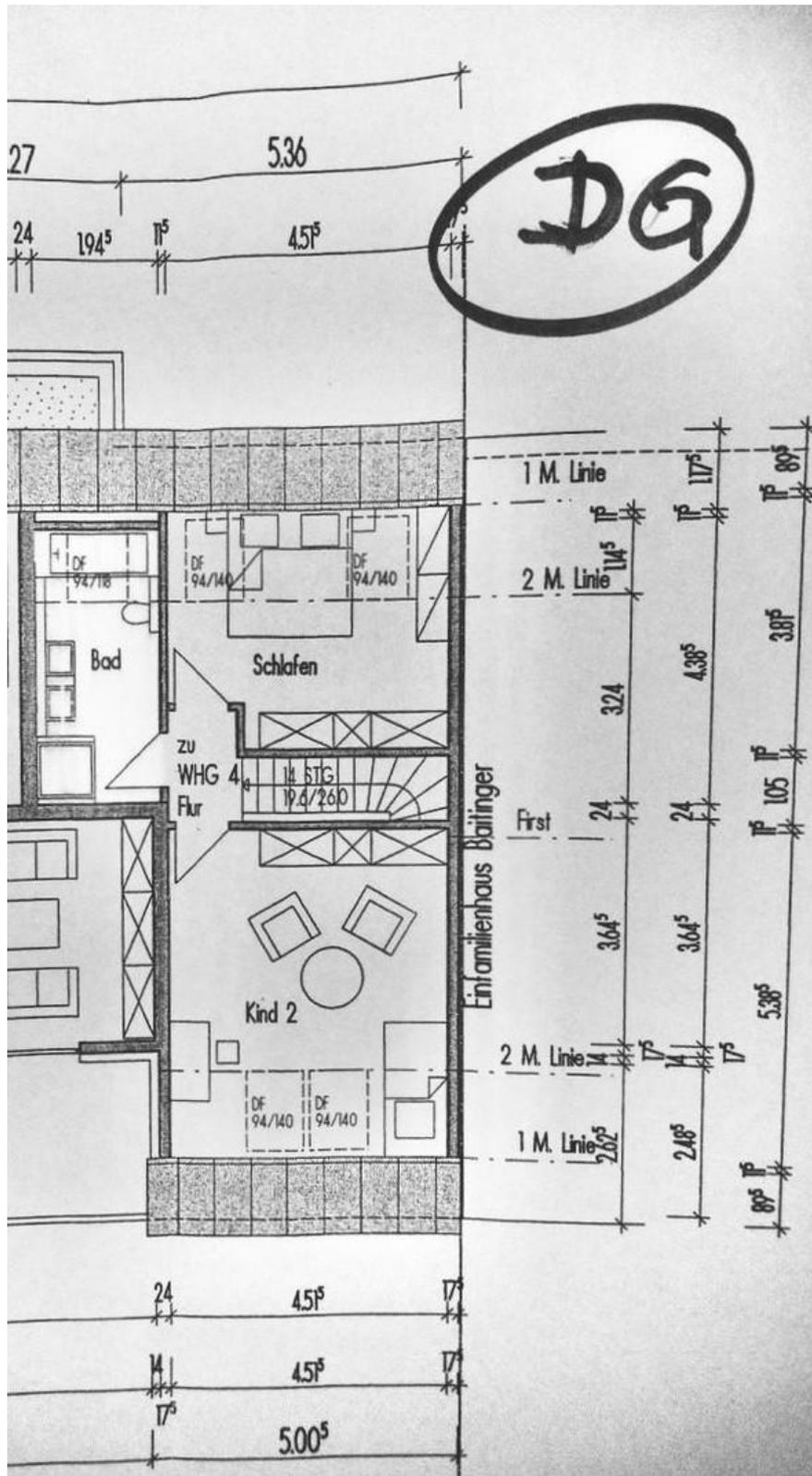
Küche im OG1

# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Maisonette-Wohnung Nr. 4 Obergeschoss links

### Wohnflächenberechnung Obergeschoss

Wohnen/Essen	23,817 m <sup>2</sup>
Küche	7,933 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,355 m <sup>2</sup>
Flur/Garderobe	6,318 m <sup>2</sup>
WC	1,535 m <sup>2</sup>
<hr/>	
ZWISCHENSUMME	49,958 m <sup>2</sup>
abzüglich 2 % Putz	- 0,999 m <sup>2</sup>
<hr/>	
ZWISCHENSUMME ABZGL. PUTZ	48,959 m <sup>2</sup>
Balkon (zur 1/2 gerechnet)	5,153 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>ZWISCHENSUMME OBERGESCHOSS</b>	<b>54,112 m<sup>2</sup></b>

OG

# Exposé - Grundrisse

## Maisonette-Wohnung Nr. 4: Dachgeschoss links

### Wohnflächenberechnung

Schlafen	13,060 m <sup>2</sup>
Kind 2	21,096 m <sup>2</sup>
Flur	2,136 m <sup>2</sup>
Bad	6,664 m <sup>2</sup>
<hr/>	
ZWISCHENSUMME	42,956 m <sup>2</sup>
abzüglich 2 % Putz	- 0,859 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>ZWISCHENSUMME DACHGESCHOSS</b>	<b>42,097 m<sup>2</sup></b>
<b>+ ZWISCHENSUMME OBERGESCHOSS</b>	<b>54,112 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT</b>	<b>96,209 m<sup>2</sup></b>

DG + Gesamt