

# Exposé

## Maisonette in Waiblingen

### Masionette Wohnung mit Luxusausstattung



Objekt-Nr. OM-311920

**Maisonette**

Verkauf: **479.000 €**

71336 Waiblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	392 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 2. OG eines Mehrfamilienhauses. Der auf zwei Ebenen verteilte Grundriss lässt viel Raum für großzügiges Wohnen. Ein luxuriöses Badezimmer lädt zum Entspannen ein. Zur Wohnung gehört eine 14 m<sup>2</sup> Süd-Südwest Dachterrasse mit freiem Blick über das Wasserschutzgebiet.

## Ausstattung

Küche: hochwertige Küche der Fa. Negele mit Miele- Spülmaschine, Neff Dampfgarer und Backofen, Mikrowelle, Kühlgefrierkombi und Dunstabzug.

Bodenbeläge Granit und Buchenparkett außer Schlafzimmer Laminat

überwiegend verputzte Wände und 2022 frisch gestrichen

Dachgeschoss mit elektrischen Rollläden

Elektrische Markise

Badezimmer & Toilette

2016 luxuriös modernisiert mit Wand- und Fußbodenheizung, Lehmputz, eingelassener Spiegelschrank, Handtuchheizkörper, Bodengleiche Dusche

Integrierte LED Beleuchtung

2017 mit Wasch WC und praktischen Einbauschränk

Modernisierungen für knapp 70.000€

Schlafzimmer und Garderobe haben sehr hochwertige und moderne maßgeschneiderte Einbauschränke passend zu den Dachschrägen.

Überwiegend elektrische Rollläden

Die Garage hat einen direkten Zugang vom eigenen Keller zum Treppenhaus und ist in Übergröße. Mit elektrischen Toröffner.

Die zur Wohnung gehörenden Abstellflächen im Kniestock und Rollladenkästen sind überwiegend gedämmt worden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Im Kaufpreis ist die gesamte Ausstattung, sowie eine Rücklage von Höhe von knapp 17.000€ enthalten. Die Einzelgarage ist separat für 30.000€ erhältlich.

Ebenso ist bereits ein Sanierungsplan erstellt worden, wonach sämtliche Modernisierungen bereits aus den Rücklagen finanziert werden können. Insgesamt erhält man mit dieser Immobilie ein Haus im Haus in einmaliger Randalage und guter Anbindung.

10 Minuten fußläufig ist ebenfalls ein Garten an der unteren Rems separat erhältlich, zunächst wird dieser dem Wohnungsinteressenten auf Wunsch vorbehalten.

Der Link zur Anzeige des Gartens wird separat versendet.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Ortsrandlage nahe Waiblingen- Hohenacker Ortsmitte.

5 Min. zu Fuß zum Netto

diverse Bäcker, Metzger, Apotheke, Ärzte in wenigen Gehminuten erreichbar

Spielplätze 50m

Kindergarten 300m

Grundschule 600m

Die unweit liegenden Remsschleifen an der unteren Rems dienen als Naherholungsgebiet.

Zur S Bahn (S3) sind es 12 Gehminuten:

nach Backnang 15 Minuten

nach Waiblingen Bhf. 3 Minuten

nach Stuttgart Hbf. 20 Minuten

B14 mit dem Auto in 7 Minuten erreichbar

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	121,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



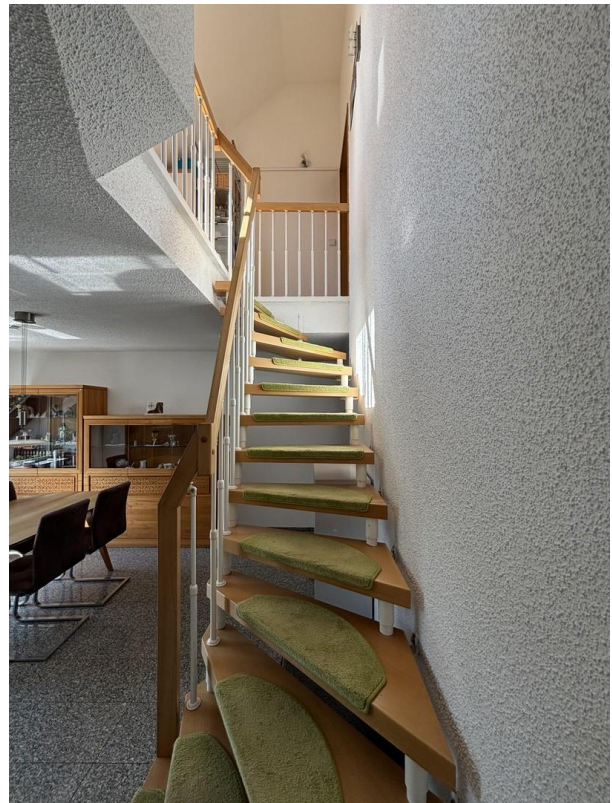
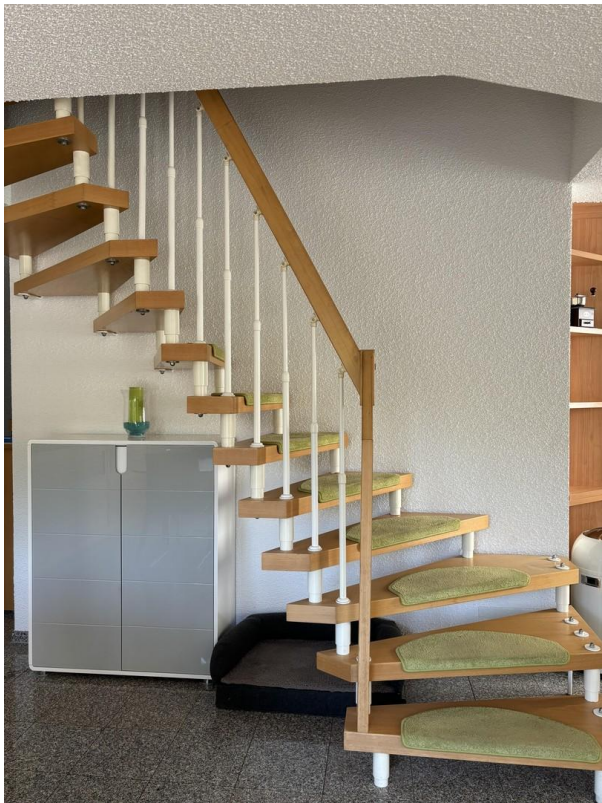
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

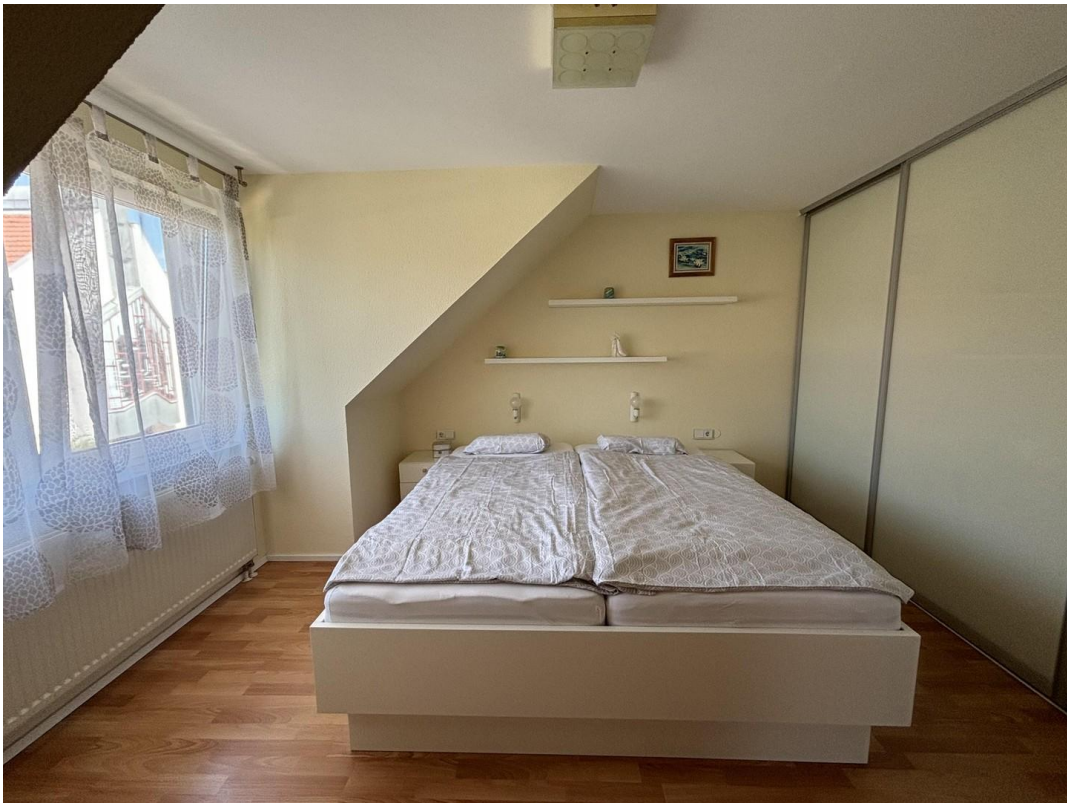




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

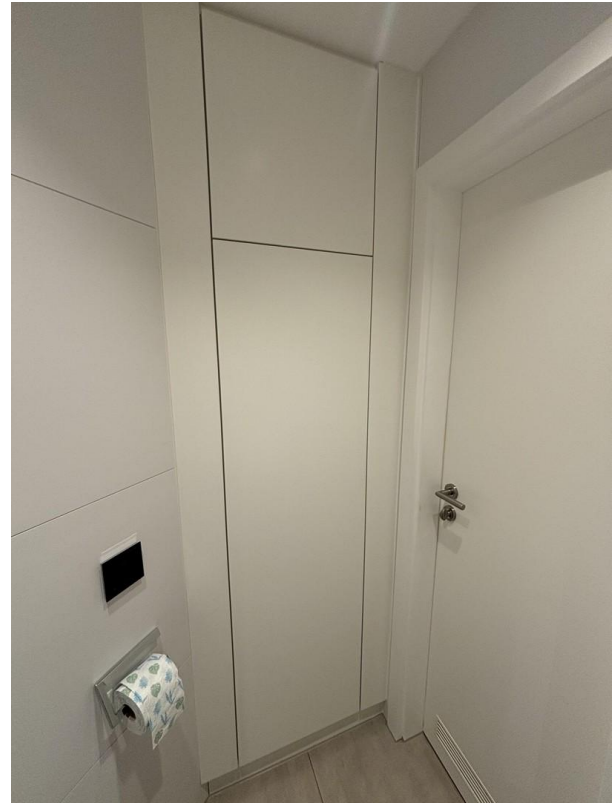




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



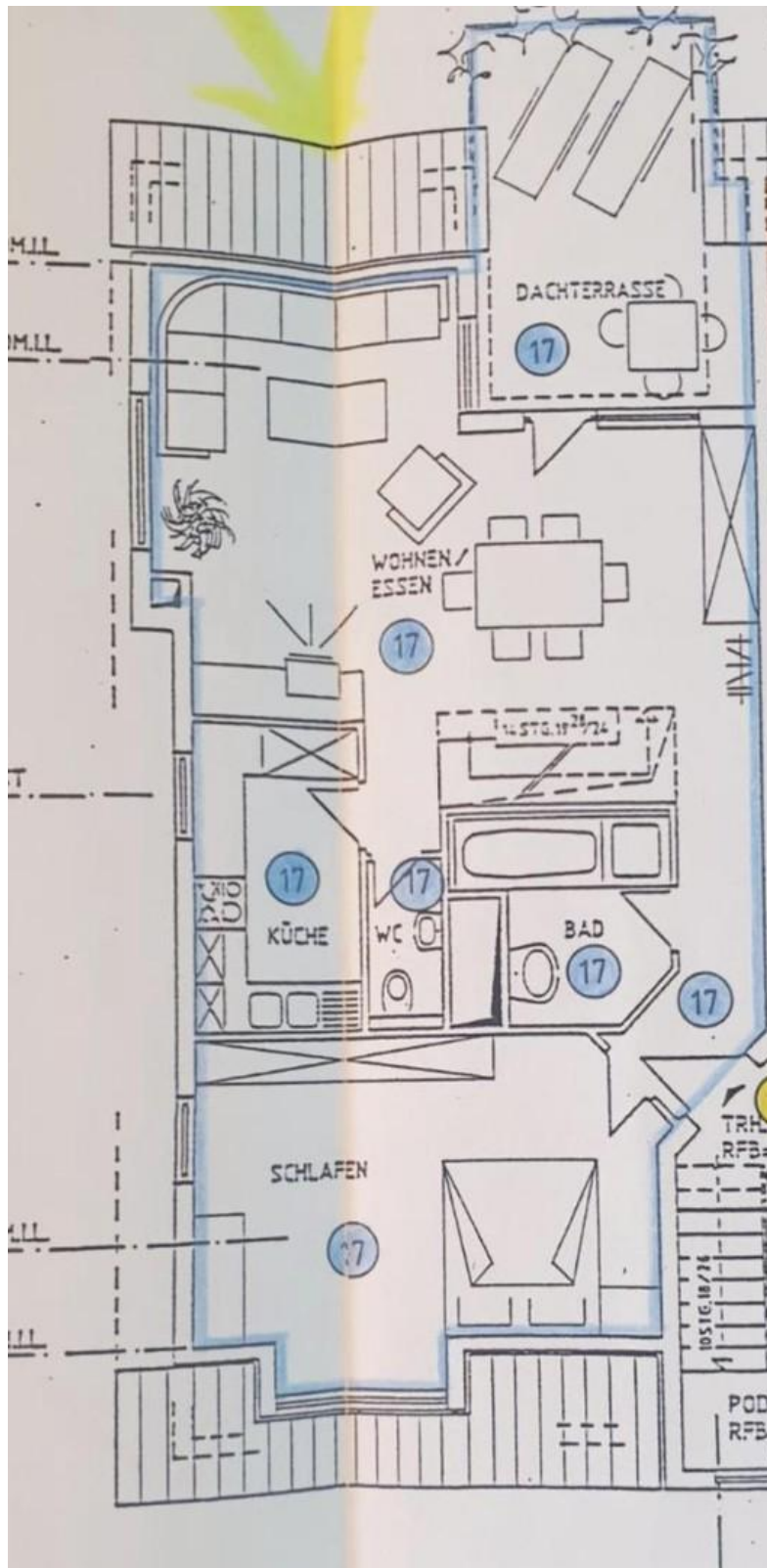
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

