

Exposé

Reihenhaus in Waiblingen

Provisionsfrei + Bezug 03/2025! Großzügiges Modernes Reihenhaus in Waiblingen einmalige Gelegenheit.



Objekt-Nr. OM-316297

Reihenhaus

Verkauf: **620.000 €**

Lenzhalde, 12
71332 Waiblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	151,00 m ²	Übernahmedatum	30.03.2025
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	130,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	25,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein exklusives Reihenmittelhaus in bester Lage Waiblingens. Das gesamte Objekt besteht aus nur 3 Häusern (2 Reihenendhäuser und 1 Mittelhaus). In allen Häusern wohnen die Erstbesitzer. Es handelt sich bei dem Objekt um ein modernes Architektenhaus, welches im Jahr 2000 erbaut wurde.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und besticht durch seine hochwertige und moderne Ausstattung.

Die Wohnfläche beträgt 130 m² verteilt auf 3 Stockwerke. Eingangsbereich 1 Zimmer + Gäste-WC + Keller (versetzte Ebene). EG-Wohnzimmer + Küche (ein offener Bereich + versetzte Ebene). OG Schlafzimmer, Kinderzimmer (Balkon) und Bad. DG Großes offenes Zimmer mit 2 Dachfenstern.

Die Wohnfläche verteilt sich auf 4 Ebenen und bietet somit ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Keller ist vollständig ausgebaut und bietet mit ca. 25 m² Nutzfläche zusätzlichen Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist der Rauputz im gesamten Haus, Terrazzoboden im Flur und Küche, eine elektrische Außenjalousie (5 Meter), Sonnenschutz elektrisch auf der gesamten Südwestseite, alle Rollläden elektrisch, neue Sparsame H2Ready Gastherme Viessmann Einbau 2023 ,

Eine große Terrasse (Südwestlage) bietet zudem die Möglichkeit, die Sonne und den Ausblick zu genießen.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine einzigartige Gelegenheit für Familien, die ein modernes Zuhause suchen.

Ausstattung

- moderne Küche (Einbau im Jahr 2021)
- offener Wohn-Essbereich versetzte Ebenen
- Fußbodenheizung im Bad
- Terrasse / Balkon vorhanden
- Brennwertheizung Viessmann Vidotens 300 + neuer Wasserspeicher (Einbau 2023)
- 2 Stellplätze (davon einer extra lang)
- Das Haus ist sehr sparsam nur 53 kw pro qm Heizung/Warmwasser entspricht Energieeffizienz-Klasse B
- Bodenbelag: Parkett/Laminat und Terrazzo
- Bodentiefe Fenster (von der Decke bis zum Boden) im Wohnbereich

Fußboden:

Parkett, Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

71332 Waiblingen Lenzhalde 12

Bitte schauen Sie sich vorab die Gegend und das Haus an. Bei weiterem Interesse können Sie sich gerne melden. Privatverkauf - kein Exposé. Alle wichtigen Daten stehen in der Anzeige. Bitte nur melden bei ernsthaftem Interesse. Vielen Dank.

Bitte keine Makleranfragen.

Lage

- Ortsrandlage von Waiblingen
- Haus liegt in einer Sackgasse, kein Verkehr
- gepflegte, familienfreundliche Wohngegend
- sehr gute Infrastruktur
- Dinge des täglichen Bedarfs bequem erreichbar
- Kitas und Schulen in unmittelbarer Nähe
- Stadtteil Rinnenäcker
- S-Bahn Rommelshausen in 10 Minuten zu Fuß erreichbar
- Bushaltestelle Rinnenäcker in 5 Minuten zu Fuß erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad

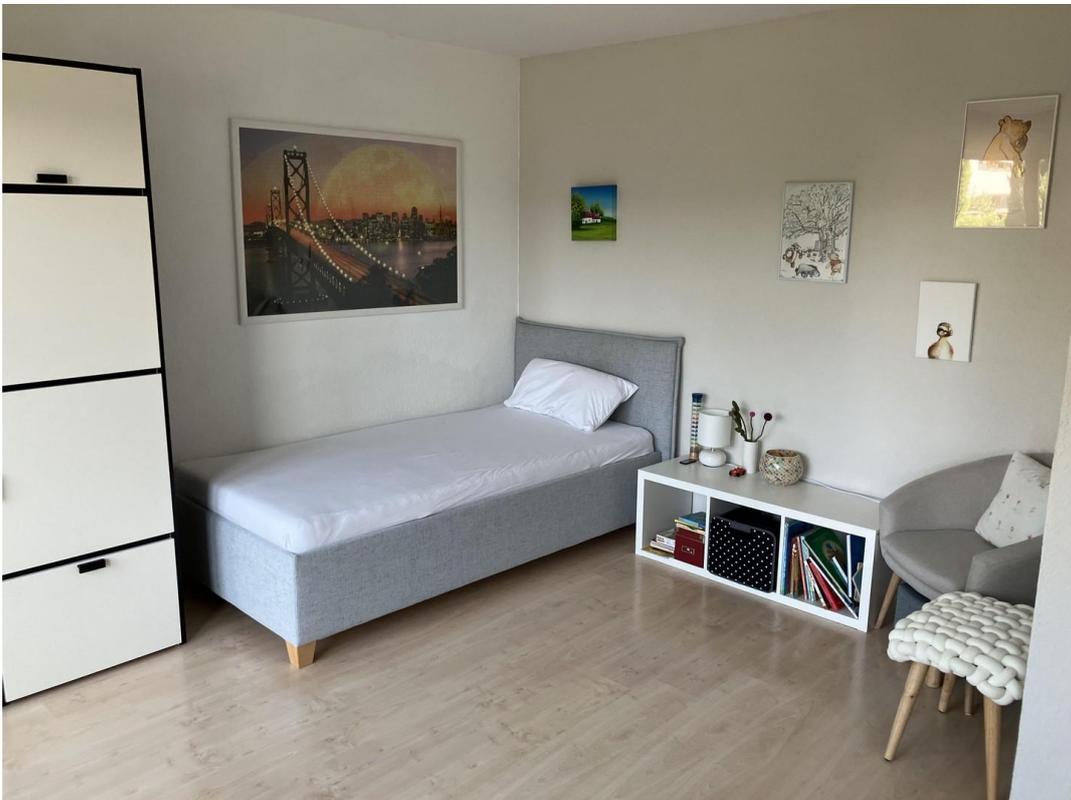


DG

Exposé - Galerie



DG



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

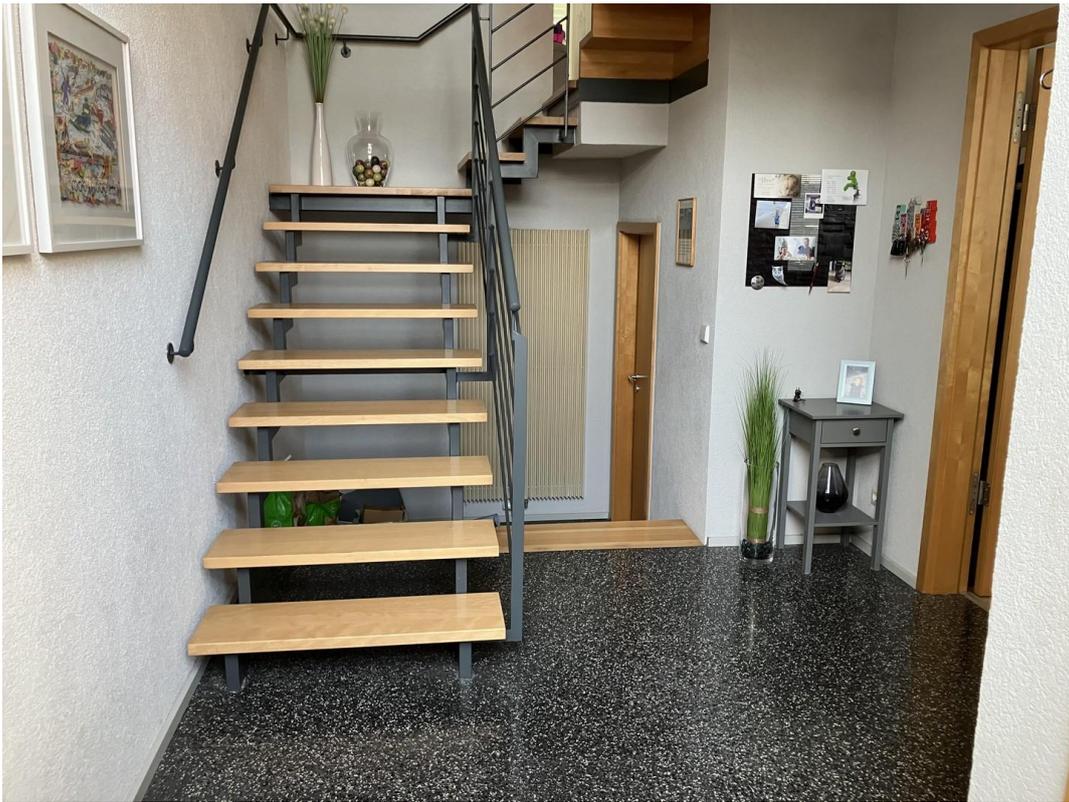


Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Flur Eingangsbereich



Zimmer UG

Exposé - Galerie



Gastherme



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Haus

Exposé - Galerie



Keller



EG

Exposé - Galerie



EG



Haus

Exposé - Galerie



Balkon OG

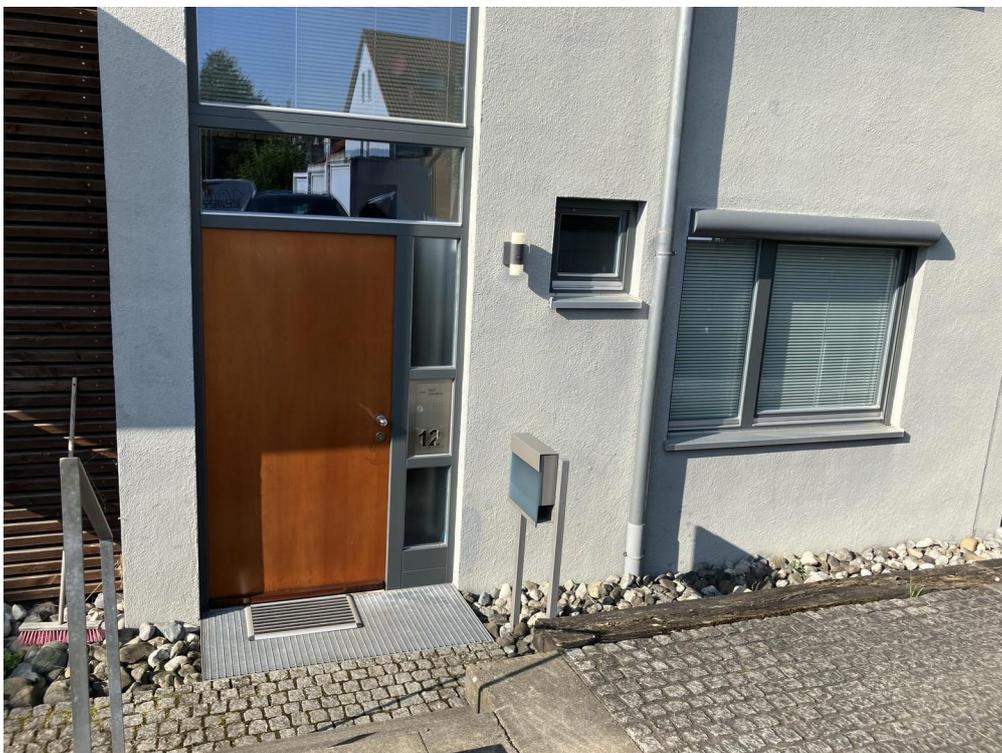


DG

Exposé - Galerie



Flur OG



Haus

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Haus



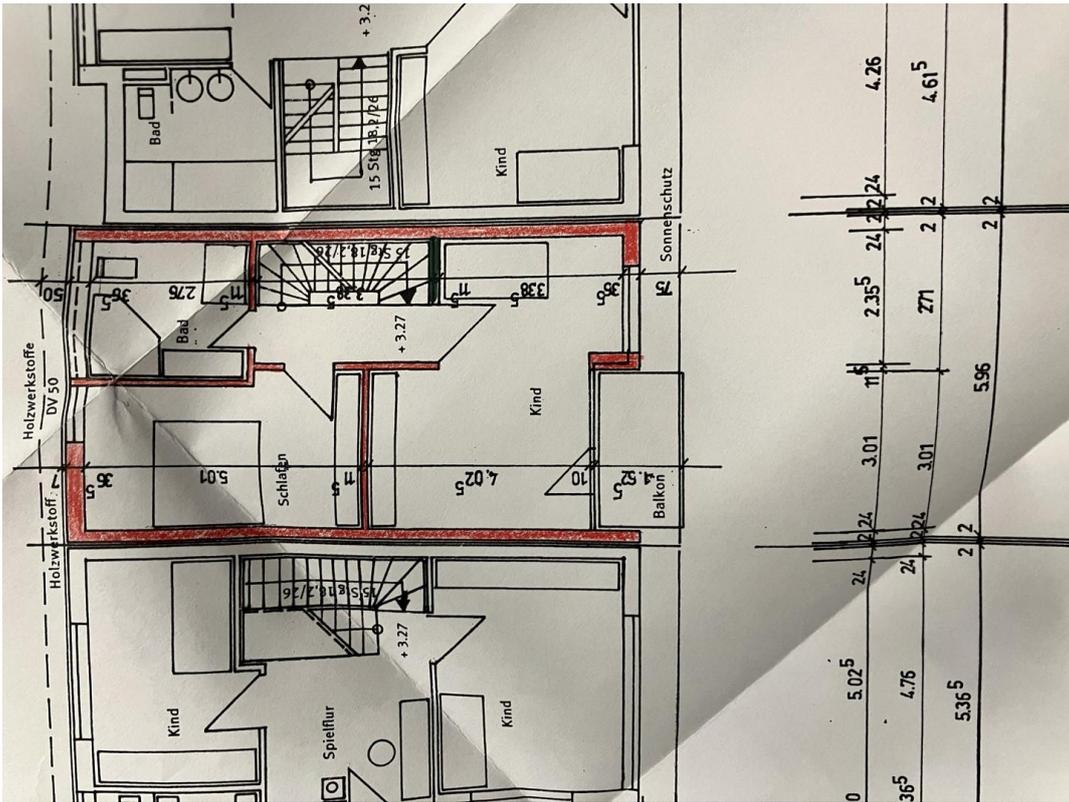
Wohnbereich

Exposé - Galerie

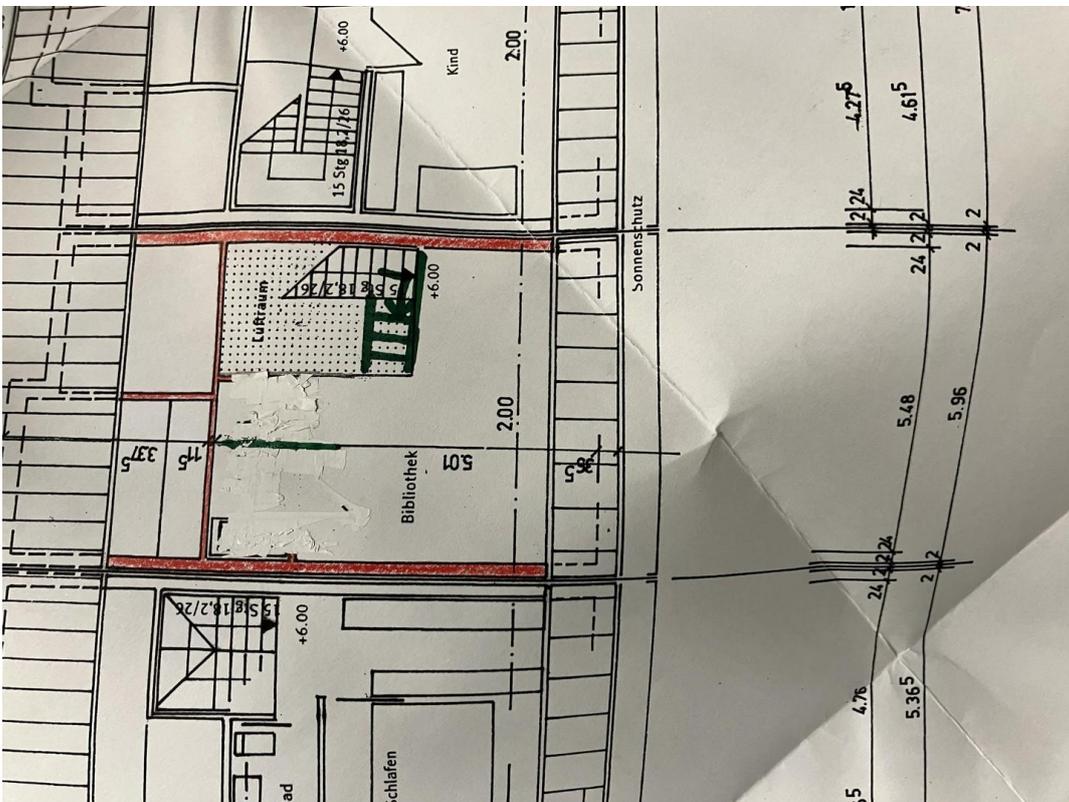


Gäste WC

Exposé - Grundrisse



Etage 2

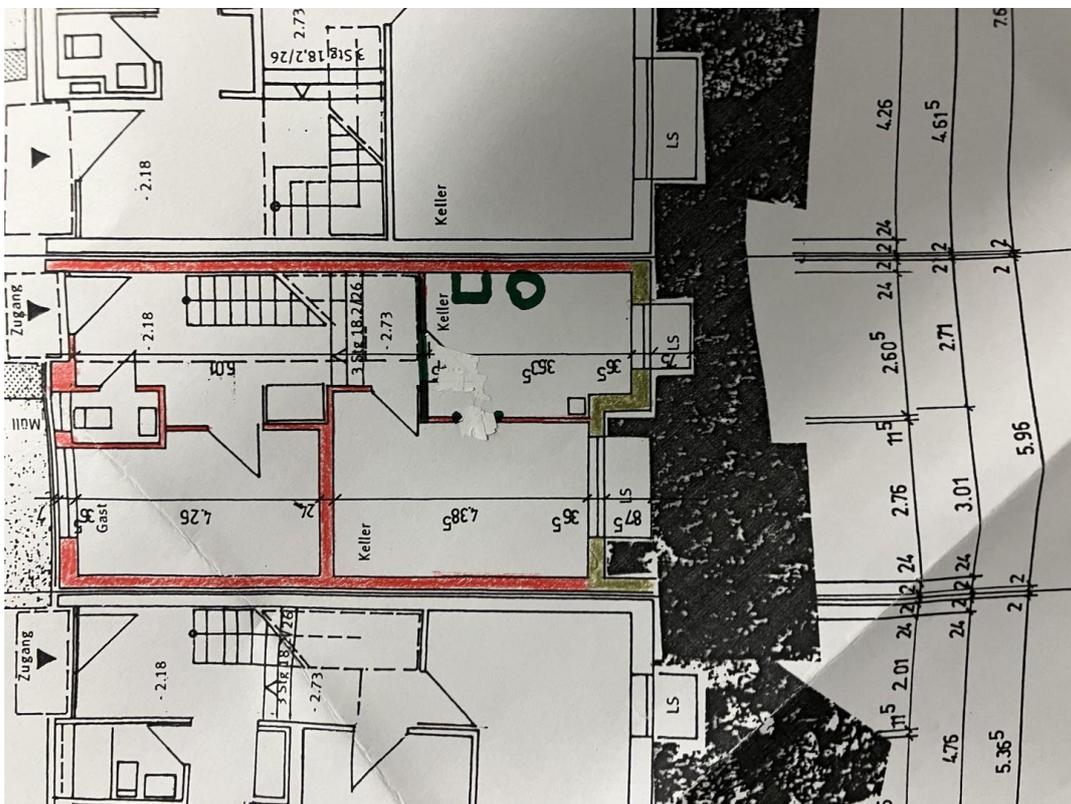


Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Etage 1



Eingangsbereich