

# Exposé

## Wohnung in Waiblingen

### Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage



Objekt-Nr. **OM-325239**

**Wohnung**

Verkauf: **267.900 €**

71334 Waiblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	17.500 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	240 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder Singles, die Komfort und Stil suchen. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine zentrale Lage mit hervorragender Anbindung.

Der durchdachte Grundriss bietet eine optimale Aufteilung:

Wohnzimmer: Geräumig und hell mit Zugang zum Balkon

Schlafzimmer: Ruhige Lage mit Platz für einen großen Kleiderschrank

Arbeits-/Gästezimmer: Vielseitig nutzbar

Küche: Funktional und stilvoll eingerichtet

Badezimmer: Modern und komfortabel

## Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

Wohnfläche: 70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeits-/Gästezimmer)

Balkon: Sonniger Süd-Balkon

Badezimmer: Tageslichtbad mit Dusche

Bodenbeläge: Edler Parkettboden in Wohn- und Schlafbereichen, Fliesen in Küche und Bad

Keller: Zusätzlicher Stauraum im eigenen Kellerabteil

Stellplatz: Einzelgarage

Balkonkraftwerk: Nachhaltige Energieerzeugung durch Solarmodule

Die Wohnung wird aktuell umfassend renoviert und ist nach Fertigstellung in einem hervorragenden Zustand. Alle Fenster sind zweifach verglast und sorgen für eine gute Energiebilanz. Die Heizung wurde auf energieeffiziente Elektroheizungen umgestellt. Zusätzlich bietet die Wohnung ein Balkonkraftwerk, das zur Reduktion der Energiekosten beiträgt. Die Kosten dieser Heizung sind aktuell vergleichbar mit einer Gasheizung. Mit smarten Stromzählern wird diese Art der Heizung in Zukunft wesentlich günstiger sein als Gas!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung vorzustellen!

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Schulen (Realschule, Gymnasium und Gemeinschaftsschule) sowie ein Kindergarten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur 2



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer 4

# Exposé - Galerie



3. Zimmer



Bad mit Dusche



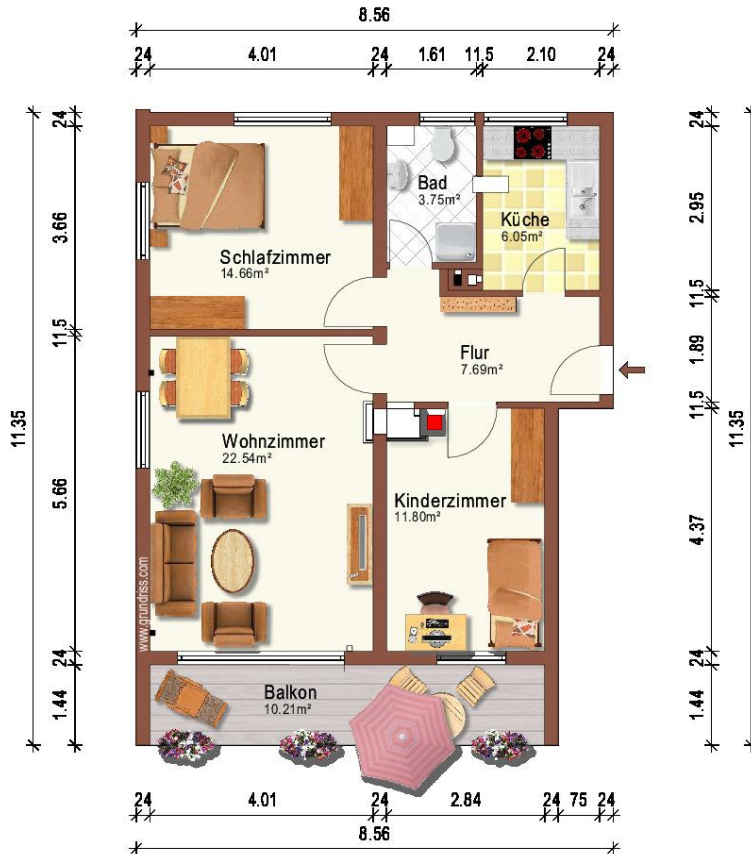
# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8445 23



Gebäude		Etagenwohnung	
Ort/Strasse		71334 Waiblingen, Korber Str. 42	
Planinhalt		Erdgeschoss, rechts	
Maßstab	1:100	Datum	02.12.2024
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	1



www.grundriss.com  
Auribus - CAD-Service - München