

Provisionsfrei! Einzigartiges Anwesen mit
Einliegerwohnung und luxuriösem Spa
Bereich in WN-Neustadt



Exposé **345902** | Kaufobjekt | 1.600.000 EUR

Preise

Kaufpreis	1.600.000 EUR
Nebenkosten	551,00 EUR
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Provision	provisionsfrei

Lage

Straße	Finkenstraße 36
Ort	71336 Waiblingen
Bundesland	Baden-Württemberg
Land	Deutschland
Gebiet	Wohngebiet

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Abstellraum	Ja
Bad mit	Dusche, Fenster(n), Pissoir, Wanne
Keller	voll unterkellert
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Vinyl
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart	Gas
Kamin	Ja
Ausrichtung Balk./Terr.	nach Süd-West
Wasch-, Trockenraum	Ja
Stellplatzart	Carport, Garage
Gartennutzung	Ja
Kabel / SAT Anschluss	Ja
Sauna	Ja
Swimmingpool	Ja
Rollladen	Ja

Flächen

Wohnfläche	ca. 421,00 m ²
Zimmer	8,0
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Grundstücksfläche	ca. 1.094 m ²
Separates WC	4
Balkone	1
Einliegerwohnung	Ja

Energieausweis

ohne	Liegt zur Besichtigung vor
Baujahr	2000

Objektbeschreibung

Mit diesem außergewöhnlichen Anwesen präsentiert Ihnen die WohnFin GmbH ein Einfamilienhaus, das nicht nur Wohnen und Arbeiten perfekt verbinden lässt sondern auch Urlaub zu Hause sowie Mehr-Generationen-Lösungen möglich macht.

Das im Bungalow-Stil erbaute Objekt erstreckt sich auf über ca. 421m² Wohnfläche verteilt auf 8 Zimmer und 5 Badezimmer. Im En-Suite-Bad des Master Bedrooms mit Ankleidezimmer lassen bodentiefe Fenster in eine spektakuläre Schwimmhalle blicken, wie sie selten in privat genutzten Immobilien zu finden ist.

Der große Indoor-Pool ist mit einer aufwändigen Technik und Extras wie Whirlpool Bereich, Wasserfall und Regendusche ausgestattet und lässt keine Wellness-Wünsche offen. Der weitläufige Wohn- Essbereich mit offenem Kamin und klimatisiertem Wintergarten bietet repräsentativen Raum für große Gesellschaften, die moderne Küche aus dem Jahr 2020 ergänzt das offene Raumkonzept perfekt.

Das Haus verfügt über eine ca 51 m² große Einliegerwohnung mit separatem Eingang, die sich als Büro oder Praxis sowie für einen abgeschlossenen Bereich für ältere Kinder nutzen lässt. Die ursprünglich im Jahr 1959 erbaute Immobilie wurde im Laufe der Jahre fortlaufend saniert und erweitert, zuletzt durch den Fitnessbereich mit eigenem Spa, welches über Sauna sowie Dampfbad verfügt und der Balkon mit Jacuzzi am Hauptschlafzimmer, um nur einige wenige Beispiele zu nennen.

Der Garten mit zwei 3 Terrassen bietet uneinsehbare Outdoor-Nutzung für Familie und gesellige Events während der Sommermonate.

Dieses Anwesen bietet durch seine Größe, Aufteilung und Ausstattung die Möglichkeit des Wohnens mit überzeugendem Freizeitwert in den eigenen 4 Wänden.

Gerne übersenden wir Ihnen das ausführliche Exposé und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- Provisionsfrei
- **Baujahr 1959**
- **Anbau 2000**
 - Hallenbad
 - Weitere Wohnräume
 - Wintergarten
 - Ankleidezimmer
- **Ca. 421 m² Wohnfläche**
- **Ca. 178 m² Nutzfläche**
- **1094 m² Grundstück**
- **8 Zimmer**
 - Fliesen
 - Parkett Boden
 - Vinylboden
 - 2021 Erneuerung der Vinylböden im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer und Einliegerwohnung
- **Einliegerwohnung mit 2 Zimmern ca.51m² mit separatem Zugang**
- **Klimatisierte Wohnräume**
- **Kamin**
- **3 Einbauküchen**
 - 2019 Neue Küche Einliegerwohnung
 - 2020 neue Küche im EG
- **5 Bäder**
 - 2016 Erneuerung der Fliesen

- 2016 Sanierung Badezimmer
 - Dusche
 - Wanne
 - Pissoir
- **4 Gäste Wcs**
- **Hallenbad mit Whirlpool und Gegenstromanlage**
- **Fitness Studio mit separaten Spa Bereich**
 - Sanierung 2021
- **Sauna**
 - Sanierung 2021
- **Teils elektronische Rollläden**
- **Kunststofffenster mit Dreifachverglasung**
 - Erneuerung Terrassen Fenster 2018
 - Nachrüstung aller Fenster 2021
- **Balkon mit Whirlpool**
 - Bau 2018
- **2 Terrassen**
- **Wintergarten**
- **Einzelgarage mit direktem Zugang ins Haus**
- **Caport mit 3 Außenstellplätzen direkt vorm Haus**
- **Alarmanlage und Einbruch-Sicherheitssystem**
 - 2017 Erneuerung der Schliessanlage
 - 2017 Alarmanlage und Kameras

Lage

Waiblingen Neustadt liegt ca. 10 km nordöstlich von der Landeshauptstadt Stuttgart. Das Haus befindet sich in einem schönen Wohngebiet. Alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen.

Waiblingen liegt ca. 10 km nordöstlich von der Landeshauptstadt Stuttgart. Sie ist eine Kreisstadt und größte Stadt des Rems-Murr-Kreises.

Verkehrstechnisch liegt Waiblingen sehr gut. An Waiblingen führen die B 14 und die B 29 vorbei.

Ferner liegt Waiblingen an der Verzweigung der Bahnstrecke Stuttgart-Bad Cannstatt-Aalen und der Bahnstrecke Waiblingen-Schwäbisch Hall-Hessental. Im Bahnhof Waiblingen halten auch Züge der Linien S2 (Schorndorf-Stuttgart-Flughafen/Messe-Filderstadt) und S3 (Backnang-Stuttgart Flughafen/Messe Stuttgart) der S-Bahn Stuttgart.

Ein weiterer Haltepunkt im Waiblinger Stadtgebiet ist Neustadt-Hohenacker (der Haltepunkt Stetten-Beinstein befindet sich auf Weinstädter Gemarkung).

Ferner gibt es zahlreiche Buslinien der Verkehrsunternehmen OVR und Dannemann.



Außenstellplätze



Eingangsbereich



Herzlich Willkommen!



Teilansicht Zimmer 1



Blick in den Wohnbereich



Teilansicht Wohnbereich



Teilansicht Wohnbereich



Teilansicht Wohnbereich



Teilansicht Wohnbereich



Küche



Flur



Küche



Teilansicht Zimmer 2



Teilansicht Gästebad



Teilansicht Zimmer 3



Blick zum Ankleideraum



Teilansicht Schlafzimmer



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Blick in das Hallenbad



Teilansicht Schlafzimmer



Balkon Schlafzimmer



Hallenbad



Hallenbad



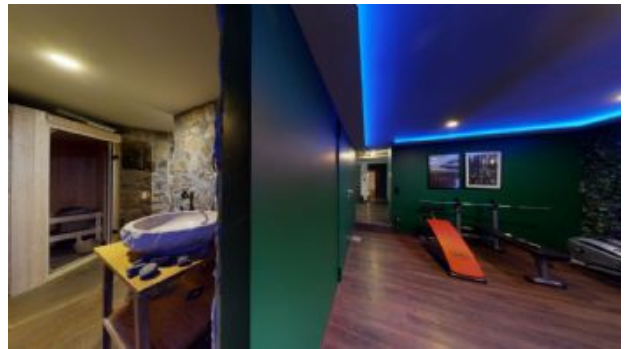
Hallenbad



Fitnessraum



Spa-Bereich



Fitnessraum/Spa-Bereich



Technikraum



Technikraum



Teilansicht Terrasse



Teilansicht Terrasse



Teilansicht Terrasse



Eingangsbereich Einliegerwohnung



Wohnbereich Einliegerwohnung



Wohnbereich Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung



Außenansicht



Außenansicht



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Außenansicht



Grundriss-Skizze EG



Grundriss-Skizze UG

Widerrufsbelehrung

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform.

Wird die Belehrung nicht spätestens bei, sondern erst nach Vertragsabschluss mitgeteilt, beträgt die Widerrufsfrist einen Monat. Im Falle eines Fernabsatzvertrages gem. § 312b Abs. 1 Satz 1 BGB beginnt die Frist nicht vor Vertragsabschluss. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

WohnFin GmbH

Boschstraße 24

71336 Waiblingen

Email: d.koenig@wohnfin.de

Tel: +49 7151 1651111

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten.

Dies kann bei Fernabsatzverträgen dazu führen, dass Sie die vertraglichen Verpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerrufs gleichwohl erfüllen müssen. Für die Verschlechterung der Sache müssen Sie Wertersatz nur leisten, soweit die Verschlechterung auf einen Umgang mit der Sache zurückzuführen ist, der über die Prüfung der Eigenschaften und Funktionsweise hinausgeht. Unter "Prüfung der Eigenschaften und Funktionsweise" versteht man das Testen und Ausprobieren der jeweiligen Ware, wie es etwa im Ladengeschäft möglich und üblich ist. Paketversandfähige Sachen sind auf unsere Kosten und Gefahr zurückzusenden. Nicht paketversandfähige Sachen werden bei Ihnen abgeholt.

Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung; für uns mit deren Empfang. Im Falle eines Fernabsatzvertrages erlischt Ihr Widerrufsrecht vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihrem ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.