

Waldenbuch

# Lichtdurchflutete Maisonette mit Galerie, Balkon und Ausblick – inkl. Tiefgarage & Stellplatz

Objektnummer: 26455033



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch

## Auf einen Blick

|              |                                  |             |   |
|--------------|----------------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26455033                         | Kaufpreis   | 329.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 76 m <sup>2</sup>            | Wohnung     | Maisonette  |
| Zimmer       | 3                                | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                                |             |   |
| Badezimmer   | 1                                |             |   |
| Baujahr      | 1993                             | Bauweise    | Massiv  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x<br>Tiefgarage | Ausstattung | Einbauküche   |

**Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieinformationen</b>        | <b>VERBRAUCH</b>      |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Erdgas schwer</b>  | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>180.00 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>08.03.2031</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>F</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>803</b>            |

Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch**

## Ein erster Eindruck

**Wohnen mit Charakter – stilvolle Maisonette-Wohnung mit Galerie, traumhaftem Ausblick sowie Tiefgaragen- und Außenstellplatz.**

**Diese attraktive Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1993 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung und einem ganz besonderen Wohnambiente. Die außergewöhnliche Architektur mit den hohen Decken, der offenen Galerie sowie den sichtbaren Holzbalken verleiht der Wohnung einen unverwechselbaren Charakter und schafft eine helle, großzügige Wohnatmosphäre mit besonderem Wohlfühlfaktor.**

**Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten, kleinen Wohneinheit in ruhiger Wohnlage und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufspendler, die das Besondere suchen.**

**Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit seinen großzügigen Fensterfronten und dem direkten Zugang zum Balkon. Die beiden Wohnebenen werden über eine stilvolle Holzwendeltreppe miteinander verbunden, die sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt und den besonderen Maisonette-Charakter unterstreicht. Die offene Galerie sowie die sichtbaren Holzbalken verleihen dem Wohnraum eine außergewöhnliche Offenheit und ein einzigartiges Wohngefühl.**

**Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum sowie moderne Elektrogeräte. Ein Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und eine natürliche Belüftung.**

**Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein Waschbecken mit Unterschrank und Spiegel. Die helle Gestaltung schafft eine freundliche und zeitlose Atmosphäre.**

**Auf der unteren Wohnebene befindet sich das großzügige Elternschlafzimmer mit zwei Fenstern und vielfältigen Stellmöglichkeiten. Das großzügig gestaltete Schlafzimmer auf der Galerieebene eignet sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die sichtbaren Holzbalken, die Dachschrägen und die großen Fenster verleihen diesem Raum eine besonders gemütliche und stilvolle Atmosphäre.**

**Ein weiteres Highlight ist der Balkon mit seinem wunderschönen Blick ins Grüne und auf die umliegende Landschaft – ein idealer Ort, um den Feierabend in ruhiger Atmosphäre zu genießen.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz, die komfortables Parken direkt am Haus ermöglichen. Darüber hinaus stehen Ihnen ein eigener Kellerraum sowie eine gemeinschaftliche**

**Waschküche zur Verfügung, in der Waschmaschine und Trockner bequem untergebracht werden können.**

**Diese zusätzlichen Nutzflächen sorgen für weiteren Komfort und praktische Abstellmöglichkeiten im Alltag.**

**Die Wohnanlage wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt und befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.**

**Lassen Sie sich von der besonderen Wohnatmosphäre dieser charmanten Maisonette-Wohnung begeistern und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von ihren zahlreichen Vorzügen.**

**Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch**

## **Ausstattung und Details**

**Ausstattung auf einen Blick:**

- ? **Maisonette-Wohnung mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- 3 Zimmer**
- ? **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon**
- ? **Offene Galerie mit beeindruckender Raumhöhe**
- ? **Sichtbare Holzbalken für ein besonderes Wohnambiente**
- ? **Stilvolle Holzwendeltreppe zwischen den Wohnebenen**
- ? **Balkon mit schönem Blick ins Grüne**
- ? **Einbauküche inklusive Elektrogeräten**
- ? **Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche**
- ? **Helles Schlafzimmer im unteren Wohnbereich**
- ? **Großzügiges Galeriezimmer als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer**
- ? **Kellerraum**
- ? **Gemeinschaftliche Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner**
- ? **Tiefgaragenstellplatz**
- ? **Zusätzlicher Außenstellplatz**
- ? **Gepflegte kleine Wohneinheit**
- ? **Gas-Zentralheizung**
- Baujahr 1993**
- Ruhige Wohnlage**

**Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch**

## **Alles zum Standort**

Waldenbuch besticht als kleine, wohlhabende Stadt im Landkreis Böblingen durch eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die stabile und ausgewogene Altersstruktur sowie die kontinuierlich wachsende Bevölkerung schaffen ein lebendiges und sicheres Umfeld, das besonders familienorientierten Wohnraum nachfragt. Die Nähe zu Stuttgart und die verlässlichen Busverbindungen ermöglichen eine komfortable Anbindung für Pendler, während die lokale Wirtschaft mit namhaften Unternehmen wie Ritter Sport für eine solide Beschäftigungslage sorgt. Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus Lebensqualität, wirtschaftlicher Stabilität und grüner Umgebung macht Waldenbuch zu einem begehrten Wohnort für Familien, die Wert auf eine nachhaltige und sichere Zukunft legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet jungen Familien ein besonders einladendes Lebensumfeld: Zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden Kinder zu unbeschwertem Spielen und Entdecken ein. Für die Bildung der Jüngsten stehen mehrere Kindergärten, darunter der Kindergarten Eugen-Bolz-Straße, in nur etwa fünf Minuten zu Fuß zur Verfügung. Die Oskar-Schwenk-Schule, die Grundschule sowie Werkreal- und Realschule vereint, ist ebenfalls in rund zehn Minuten bequem zu erreichen, was den täglichen Schulweg für Kinder sicher und stressfrei gestaltet. Die Nähe zu diesen Bildungseinrichtungen, verbunden mit der fußläufig erreichbaren Bushaltestelle Waldenbuch Liebenau (5 Minuten zu Fuß), garantiert eine optimale Mobilität für die ganze Familie.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung zeigt sich Waldenbuch als idealer Wohnort für Familien. Apotheken und Hausarztpraxen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass medizinische Betreuung jederzeit unkompliziert gewährleistet ist. Ergänzend dazu bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, das Georg-Pfäfflin-Gemeindehaus und das Haus der Begegnung Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten und fördern das soziale Miteinander. Für entspannte Stunden im Grünen laden nahegelegene Parks und der Barfußpfad zum Erkunden und Erholen ein. Einkaufsmöglichkeiten wie PENNY und EDEKA sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Angebot ab.

Dieses harmonische Zusammenspiel aus Bildung, Gesundheit, Freizeit und verkehrsgünstiger Lage macht Waldenbuch zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien. Hier finden Sie nicht nur ein sicheres und geborgenes Zuhause, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam Zukunft gestalten können.

**Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26455033 - 71111 Waldenbuch**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Martina Oroz**

---

**Poststraße 59, 71032 Böblingen**  
**Tel.: +49 7031 - 67 71 016**  
**E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**