

Oberboihingen

# In begehrter Wohnlage – vielseitig nutzbares 3-Familienhaus

Objektnummer: 23364024



**KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 234,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 391 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen**

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

Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen

## Auf einen Blick

|              |                              |                               |   |
|--------------|------------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 23364024                     | Kaufpreis                     | 535.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 234,74 m <sup>2</sup>    | Haus                          | Mehrfamilienhaus  |
| Dachform     | Satteldach                   | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 9.5                          | Modernisierung /<br>Sanierung | 2025  |
| Schlafzimmer | 6                            | Bauweise                      | Massiv  |
| Badezimmer   | 3                            | Ausstattung                   | Terrasse, Balkon  |
| Baujahr      | 1965                         |                               |   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x<br>Garage |                               |   |

Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 09.05.2036 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Energieinformationen        | <b>BEDARF</b>               |
| Endenergiebedarf            | 282.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Baujahr laut Energieausweis | 1965                        |

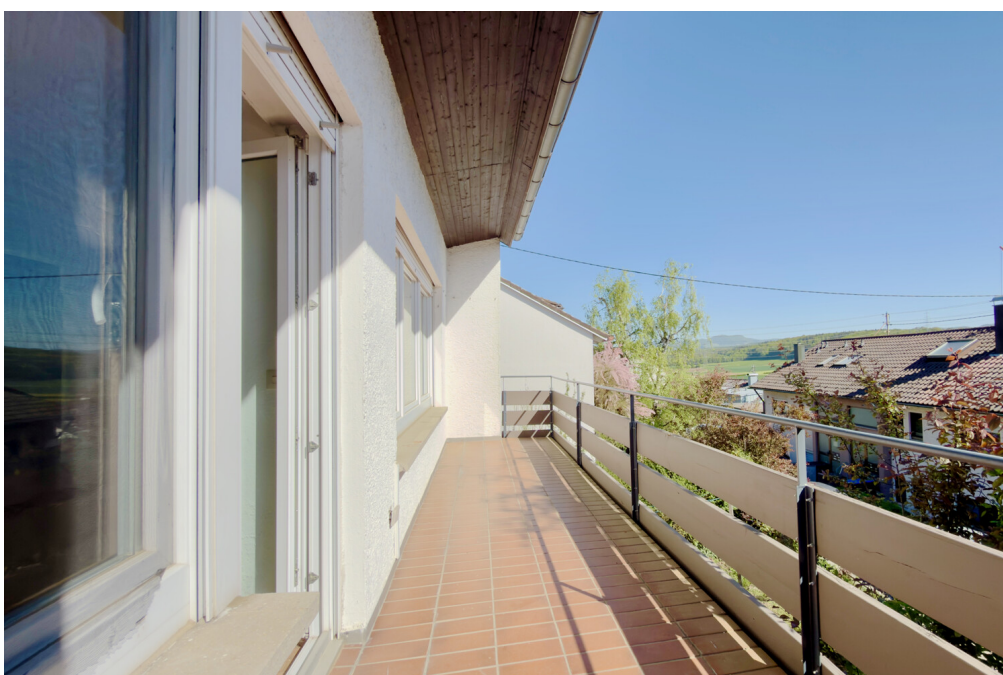
Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen

## Die Immobilie



## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

### AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

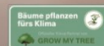
**3,58% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,51% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,44% p.a.          | 3,54% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,51% p.a.          | 3,58% p.a.            |
| 30 Jahre        | 4,17% p.a.          | 4,27% p.a.            |

Stand 04.05.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen

## Die Immobilie



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 07021 - 50 44 88 0**

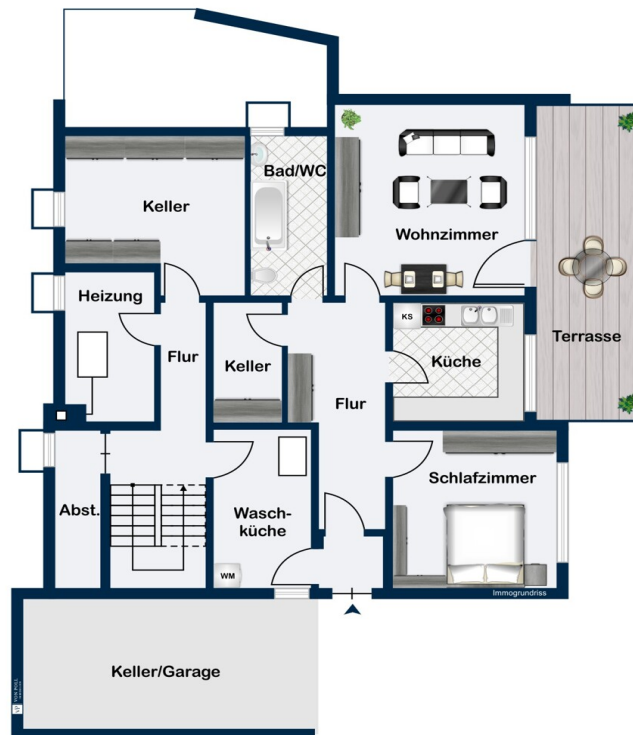
Partner-Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com  
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen

## 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: 23364024 - 72644 Oberboihingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus in gefragter Wohnlage von Oberboihingen bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch als Mehrgenerationenhaus.

Die Immobilie umfasst insgesamt drei Wohneinheiten und eröffnet damit flexible Wohn- und Nutzungskonzepte – beispielsweise zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Im Untergeschoss befindet sich eine separate 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aufgrund der Hanglage des Hauses ist diese Einheit über eine Treppe von der unteren Straße aus erreichbar und verfügt über einen eigenen Zugang.

Das Erdgeschoss bietet eine großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der helle und gut geschnittene Wohn- und Essbereich stellt den zentralen Mittelpunkt dar. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die beiden Balkone in Südost- und Südwest-Ausrichtung, die eine optimale Nutzung der Sonnenverhältnisse über den gesamten Tag hinweg ermöglichen.

Die Dachgeschosswohnung verfügt über 3 Zimmer bei ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist seit 04/2022 vermietet. Sie stellt eine zusätzliche Einnahmequelle dar oder kann perspektivisch auch selbst genutzt werden.

Erd- und Dachgeschoss werden über einen gemeinsamen Hauseingang von der Wohnadresse erschlossen.

Im Untergeschoss befinden sich gemeinschaftlich genutzte Flächen wie Waschküche, Kellerraum sowie Heizungsraum. Die Waschküche steht allen Parteien zur Verfügung.

Zum Objekt gehören zwei Garagen. Eine der Garagen verfügt über eine sehr steile Zufahrt und ist daher aktuell nicht für die Nutzung mit einem Fahrzeug geeignet, wird jedoch als praktische Lagerfläche genutzt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Stellplatz vor der zweiten Garage.

Die Immobilie befindet sich überwiegend im Zustand des Baujahres. In den vergangenen Jahren wurden jedoch bereits verschiedene Modernisierungen vorgenommen, sodass eine solide Basis vorhanden ist. Gleichzeitig bietet sich die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zeitgemäß zu gestalten. Je nach Anspruch ist eine Nutzung selbstverständlich auch ohne umfangreiche Maßnahmen denkbar.

**Durchgeführte Maßnahmen im Überblick:**

**ca. 2005: Erneuerung der Öl-Heiztherme**

**2008: Einbau neuer 2-fach verglaster Kunststofffenster**

**2015: Modernisierung des Badezimmers im Erdgeschoss**

**2017: Modernisierung des Badezimmers im Untergeschoss**

**2021: Sanierung der Wände und Türen sowie Verlegung eines neuen Laminatbodens im Untergeschoss**

**2021: Balkonsanierung und teilweise Fassadenerneuerung (Südwest-Ecke)**

**2025: Neuanstrich der Wohnung im Untergeschoss**

**Eine Immobilie mit solider Substanz, Entwicklungspotenzial und attraktiver Lage – ideal für Käufer, die Wert auf Flexibilität und Zukunftsperspektive legen.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Mehrfamilienhaus persönlich und freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen**

## **Ausstattung und Details**

### **Modernisierungen:**

- ca. 2005 neue Öl-Heiztherme
- 2008: neue 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- 2015: neues Bad im Erdgeschoss
- 2017: neues Bad im Untergeschoss
- 2021: Sanierung der Wände, der Türen, neuer Laminatboden im Untergeschoss
- 2021: Balkonsanierung, neue Fassade (Ecke auf der Südwest-Seite)
- 2025: Neuanstrich der Wohnung im Untergeschoss

**Mieteinnahme Dachgeschoss im Jahr 8.040,00**

**Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen**

## **Alles zum Standort**

**Oberboihingen ist eine Gemeinde im Landkreis Esslingen in Baden-Württemberg und gehört zur Region Stuttgart. Sie liegt verkehrsgünstig im mittleren Neckarraum, etwa 20 Kilometer südöstlich von Stuttgart und rund 5 Kilometer nordwestlich der Stadt Nürtingen.**

**Die Gemeinde befindet sich im Vorland der Schwäbischen Alb und ist durch die Nähe zum Neckar sowie die reizvolle Umgebung mit Feldern, Wiesen und kleineren Waldgebieten geprägt. Die Bundesstraße B313 liegt wenige Autominuten entfernt. Sie ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A8 (Anschlussstelle Wendlingen am Neckar, ca. 3 km entfernt). Zusätzlich bietet die Nähe zur Bundesstraße B10 eine sehr gute regionale Erreichbarkeit.**

**Oberboihingen verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Bahnstrecke Plochingen–Tübingen, mit regelmäßigen Verbindungen nach Stuttgart, Tübingen und Reutlingen, wodurch die Gemeinde gut in den öffentlichen Nahverkehr des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) eingebunden ist.**

**Die Lage im Einzugsbereich der wirtschaftsstarke Metropolregion Stuttgart sowie die naturnahe Umgebung machen Oberboihingen zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort mit hoher Lebensqualität.**

**Objektnummer: 23364024 - 72644 Oberboihingen**

## 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: 23364024 - 72644 Oberboihingen**

## **Ansprechpartner**

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

**Manuela Sachs & Michael Krohe**

---

**Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck**

**Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0**

**E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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