Oberboihingen

Mitten im Ort - gemütliche Doppelhaushälfte mit Historie

Objektnummer: 25364018

KAUFPREIS: 296.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 92,08 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 177 m²

Objektnummer: 25364018 - 72644 Oberboihingen

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

Objektnummer: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25364018
Wohnfläche	ca. 92,08 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1942
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	296.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	321.25 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364018 - 72644 Oberboihingen

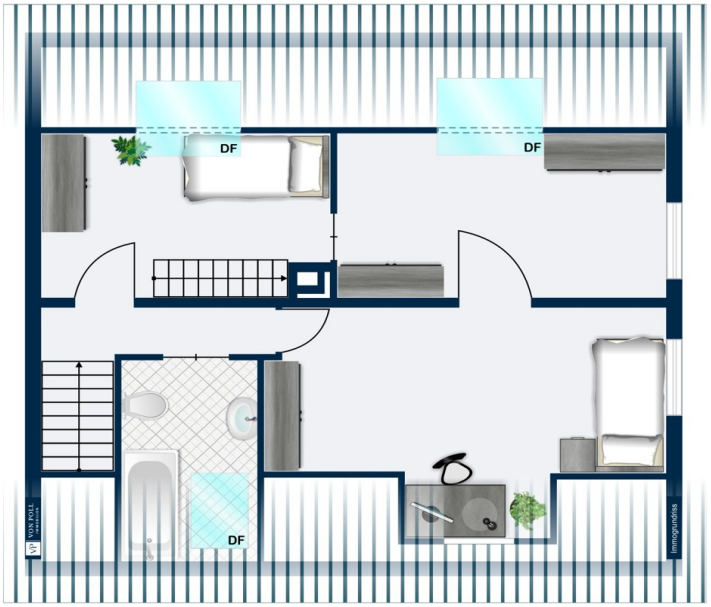
Die Immobilie

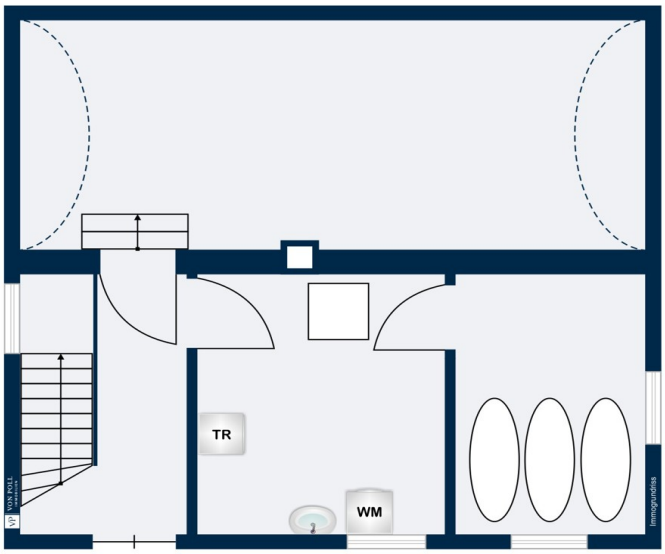
Objektnummer: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Grundrisse


DF
DF
DF
Immogrundriss



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: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine charmante und ausgesprochen gemütliche Doppelhaushälfte in Oberboihingen, die im Jahr 1942 erbaut wurde. Das Haus strahlt eine angenehme Wärme und Bodenständigkeit aus – ideal für Menschen, die ein Zuhause mit Charakter suchen. Mit einer Wohnfläche von ca. 92?m² auf einem kompakten Grundstück von rund 177?m² bietet es genau das richtige Maß an Platz für eine kleine Familie oder ein Paar, das sich wohnlich entfalten möchte.

Die Raumaufteilung ist funktional und lebendig zugleich. Fünf Zimmer verteilen sich über die Etagen – darunter drei Schlafzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer sowie ein zusätzliches Zimmer, das sich wunderbar als Arbeitsbereich oder kreativer Rückzugsort nutzen lässt. Eines der Zimmer im Obergeschoss ist als Durchgangszimmer angelegt. Das bietet – je nach Nutzung – verschiedene Möglichkeiten, etwa als begehbarer Kleiderschrank, offenes Spielzimmer für Kinder oder als ruhiger Arbeitsplatz in Verbindung mit einem Schlafzimmer. Solche offenen Grundrisse schaffen oft eine besondere Wohnatmosphäre mit fließenden Übergängen.

Im Wohnzimmer sorgt ein leistungsstarker Holzofen für eine besonders behagliche Stimmung. Gerade an kühlen Tagen schafft er eine gemütliche Wärme, wie sie nur ein knisterndes Feuer verbreiten kann – ein Ort, an dem man gerne zur Ruhe kommt.

Besonders hervorzuheben sind auch die alten Dielenböden, die – nach einer behutsamen Aufarbeitung – ihren ganzen Charme entfalten können und dem Haus eine warme, einladende Ausstrahlung verleihen. Hier verbinden sich Vergangenheit und Zukunft auf eine schöne Weise.

Zwar ist das Haus nicht modern im klassischen Sinne, doch genau das macht seinen Reiz aus. Es braucht keine umfassende Sanierung – vielmehr lässt sich mit überschaubarem Aufwand ein wohnliches und geschmackvolles Zuhause gestalten. Ein frischer Anstrich, ein paar durchdachte Details, vielleicht neue Vorhänge oder eine besondere Leuchte – und schon entsteht ein Ort mit Persönlichkeit. Die gepflegte Substanz bietet dafür eine solide Basis.

1994 wurden die Fenster auf einen neuen Stand gebracht, ebenso das Badezimmer und das Gäste WC. Eine neue Zentralheizung sorgt seither zuverlässig für wohlige Wärme. Das Dach wurde im Jahr 2000 erneuert. Der Holzofen inkl. Edelstahl-Außenkamin stammt aus 2011. Ein Durchlauferhitzer produziert Ihnen das benötigte Warmwasser.

Ein weiterer Pluspunkt: Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage. Die Zufahrt dorthin ist etwas schmal und die Durchfahrtssituation daher nicht für jedes Fahrzeug ideal – es empfiehlt sich, die Größe des eigenen Autos vorab zu prüfen. Jedoch enthält das Angebot einen zusätzlichen Stellplatz direkt vor dem Haus, der das Parken angenehm unkompliziert macht.

Wer gerne draußen sitzt, findet auf der Hoffläche oder mit ein wenig Gestaltung im Eingangsbereich ein lauschiges Plätzchen an der frischen Luft. Für viele ist das eine willkommene Erleichterung im Alltag.

Diese Doppelhaushälfte ist ein Haus mit Seele. Ein Ort, der über viele Jahre Geschichten gesammelt hat und nun bereit ist für neue. Wer Freude daran hat, mit kleinen Mitteln große Wirkung zu erzielen, wird hier ein Zuhause finden, das sich ganz individuell entfalten lässt.

Wenn Sie ein Haus suchen, das mit wenig viel werden kann – dann freuen wir uns, Ihnen dieses besondere Zuhause zeigen zu dürfen.

Objektnummer: 25364018 - 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 wirtschaftsstarken Metropolregion Stuttgart sowie die naturnahe Umgebung machen Oberboihingen zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort mit hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 321.25 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25364018 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com