

Oberboihingen

In begehrter Wohnlage – vielseitig nutzbares 3-Familienhaus

Property ID: 23364024



PURCHASE PRICE: 535.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 234,74 m² • ROOMS: 9.5 • LAND AREA: 391 m²

Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

At a glance

Property ID	23364024	Purchase Price	535.000 EUR
Living Space	ca. 234,74 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	9.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Balcony
Year of construction	1966		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	09.05.2036	Final Energy Demand	282.30 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1965

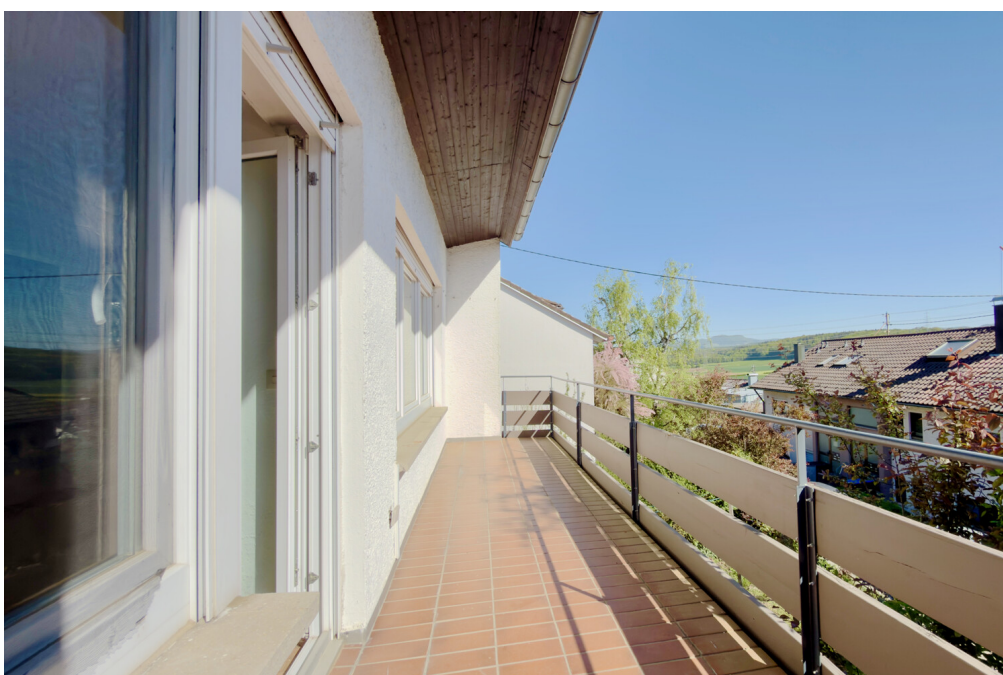
Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

The property



Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

The property



Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

The property



Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

The property



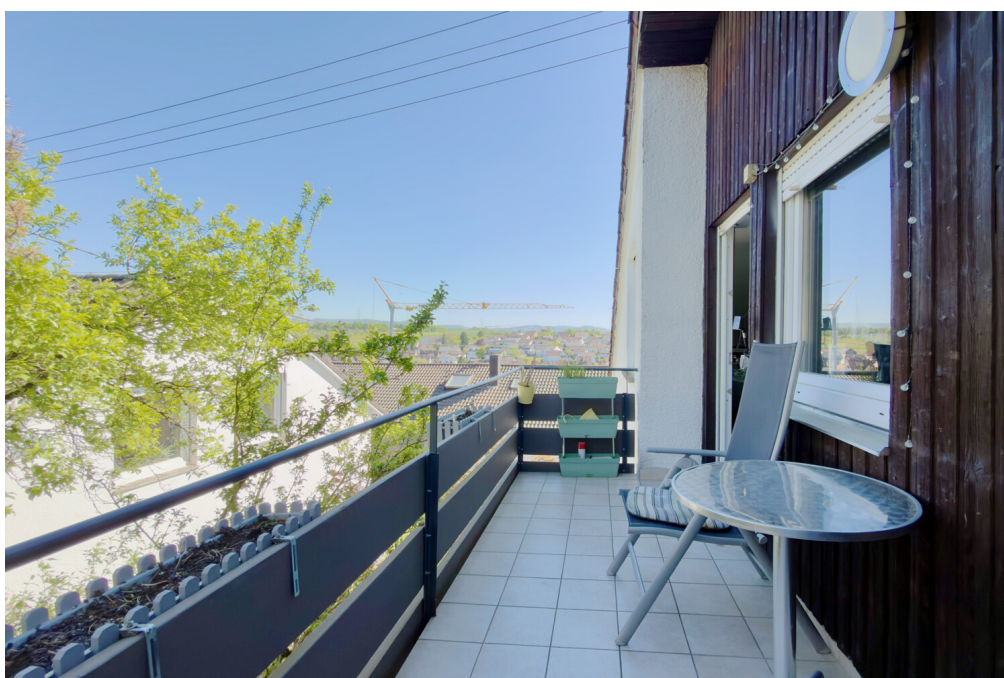
Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

The property



Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

The property



Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

The property



Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

The property



Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

The property

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 04.05.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!







**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

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

T.: 07021 - 50 44 88 0









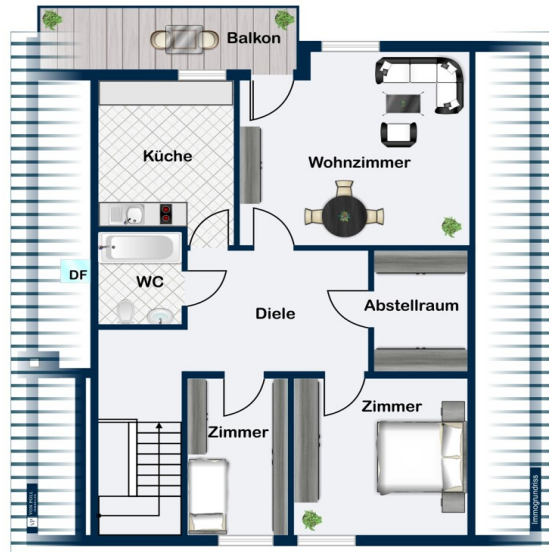


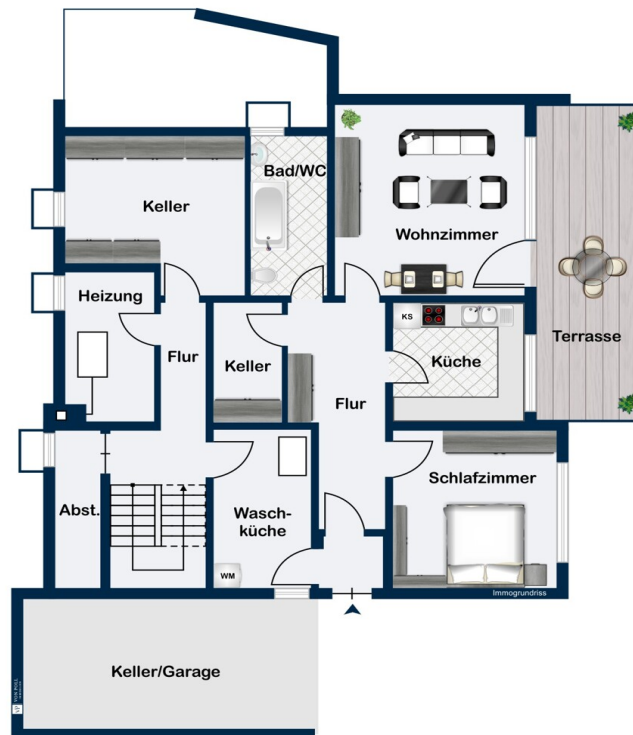



Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

A first impression

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 m² 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 m² 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 m² 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.

Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

Details of amenities

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

Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

All about the location

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.

Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

Other information

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.

Property ID: 23364024 - 72644 Oberboihingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com