

Oberboihingen

## In the heart of the village - a cozy semi-detached house with history

Property ID: 25364018



PURCHASE PRICE: 296.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92,08 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 177 m<sup>2</sup>

Property ID: 25364018 - 72644 Oberboihingen

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

Property ID: 25364018 - 72644 Oberboihingen

## At a glance

Property ID	25364018
Living Space	ca. 92,08 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1942
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	296.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 51 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC

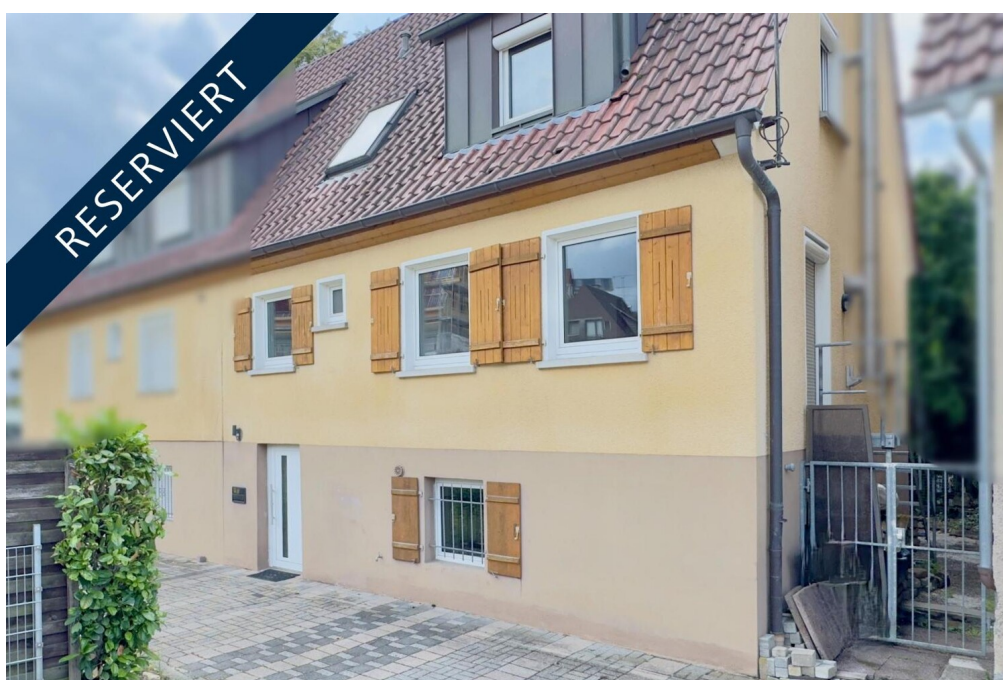
Property ID: 25364018 - 72644 Oberboihingen

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	27.06.2035	Final Energy Demand	321.25 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25364018 - 72644 Oberboihingen

## The property





Property ID: 25364018 - 72644 Oberboihingen

## The property



Property ID: 25364018 - 72644 Oberboihingen

## The property





Property ID: 25364018 - 72644 Oberboihingen

## The property





Property ID: 25364018 - 72644 Oberboihingen

## The property



Property ID: 25364018 - 72644 Oberboihingen

## The property



VP VON POLL  
FINANCE

## 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 €

**3,47% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,39% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand per 01.07.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com



Property ID: 25364018 - 72644 Oberboihingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

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

Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

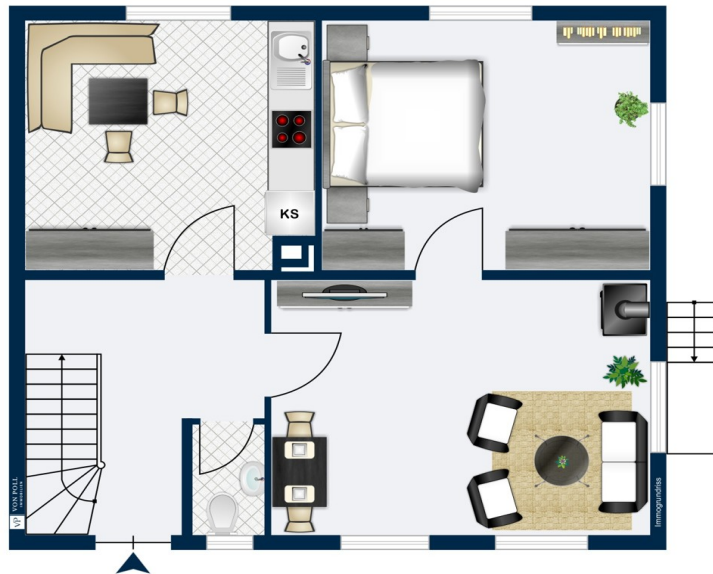
*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

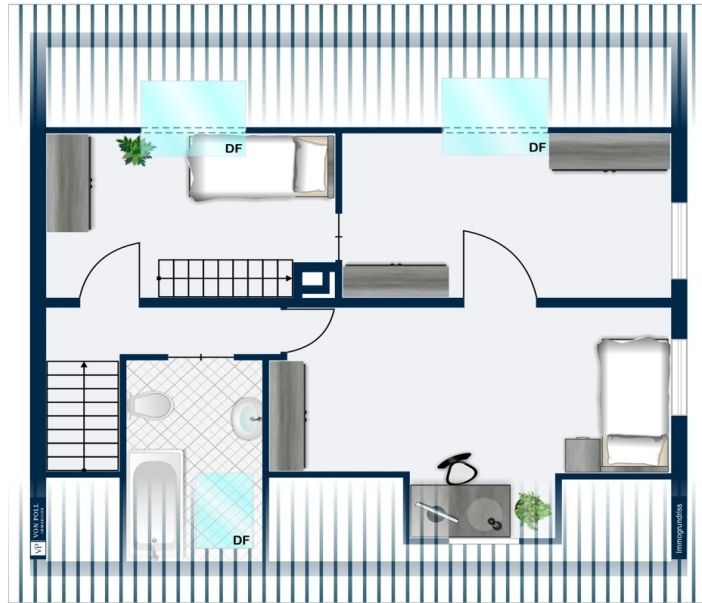


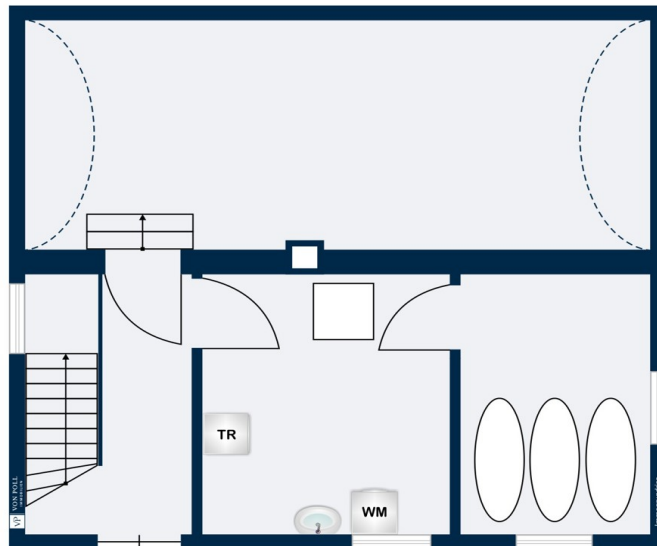


Property ID: 25364018 - 72644 Oberboihingen

## 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: 25364018 - 72644 Oberboihingen

## A first impression

For sale is a charming and exceptionally cozy semi-detached house in Oberboihingen, built in 1942. The house exudes a pleasant warmth and down-to-earth atmosphere – ideal for those seeking a home with character. With approximately 92 m<sup>2</sup> of living space on a compact plot of around 177 m<sup>2</sup>, it offers just the right amount of space for a small family or a couple looking to comfortably settle in. The layout is both functional and inviting. Five rooms are spread across the floors – including three bedrooms, a cozy living room, and an additional room that can be wonderfully used as a workspace or creative retreat. One of the rooms on the upper floor is designed as a connecting room. Depending on its use, this offers various possibilities, such as a walk-in closet, an open playroom for children, or a quiet workspace connected to a bedroom. Such open floor plans often create a special living atmosphere with seamless transitions. In the living room, a powerful wood-burning stove ensures a particularly cozy ambiance. Especially on chilly days, it creates a cozy warmth, the kind only a crackling fire can provide – a place where you can truly unwind. The original floorboards are particularly noteworthy; after careful restoration, they can fully reveal their charm and lend the house a warm, inviting ambiance. Here, past and future blend beautifully. While the house isn't modern in the traditional sense, that's precisely what makes it so appealing. It doesn't require extensive renovation – rather, a comfortable and tasteful home can be created with manageable effort. A fresh coat of paint, a few thoughtful details, perhaps new curtains or a special light fixture – and a place with personality is born. The well-maintained structure provides a solid foundation. In 1994, the windows were updated, as were the bathroom and guest toilet. A new central heating system has reliably provided comfortable warmth ever since. The roof was replaced in 2000. The wood-burning stove, including the stainless steel chimney, dates from 2011. An instantaneous water heater provides the necessary hot water. Another plus: there is a garage on the property. The driveway is somewhat narrow, and therefore the passage is not ideal for every vehicle – it is advisable to check the size of your car beforehand. However, the offer includes an additional parking space directly in front of the house, making parking pleasantly uncomplicated. Those who enjoy sitting outdoors will find a cozy spot in the fresh air in the courtyard or, with a little landscaping, in the entrance area. For many, this is a welcome convenience in everyday life. This semi-detached house is a house with soul. A place that has collected stories over many years and is now ready for new ones. Anyone who enjoys achieving great things with little will find a home here that can be fully personalized. If you are looking for a house that can achieve a lot with little – then we would be delighted to show you this special home.

**Property ID: 25364018 - 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: 25364018 - 72644 Oberboihingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 321.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25364018 - 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](mailto:kirchheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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