

Oberboihingen

En el corazón del pueblo: una acogedora casa adosada con historia.

Número de propiedad: 25364018



PRECIO DE COMPRA: 296.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 92,08 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 177 m²

Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

De un vistazo

Número de propiedad	25364018
Superficie habitable	ca. 92,08 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1942
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	296.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 51 m ²
Características	WC para invitados

Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	27.06.2035	Demanda de energía final	321.25 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La propiedad



Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La propiedad



Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La propiedad



Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La propiedad



Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La propiedad



Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La propiedad



**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

**VON POLL
FINANCE**

www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



VP VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA Standard
Zertifizierung für
die Praxis
Standard 019 / 219
Immobilien

Capital
HABER KOMPASS
Top-Makler Nürtingen
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Kirchheim unter Teck
07021-50 44 88 0
www.von-poll.com

BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

Gold Partner
Seit 2015
Immo
Scout24

Kundenmeinungen
der letzten 12 Monate
VON KUNDEN
EMPFOHLEN
2024
Mehr Infos ⓘ
Proven Expert

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

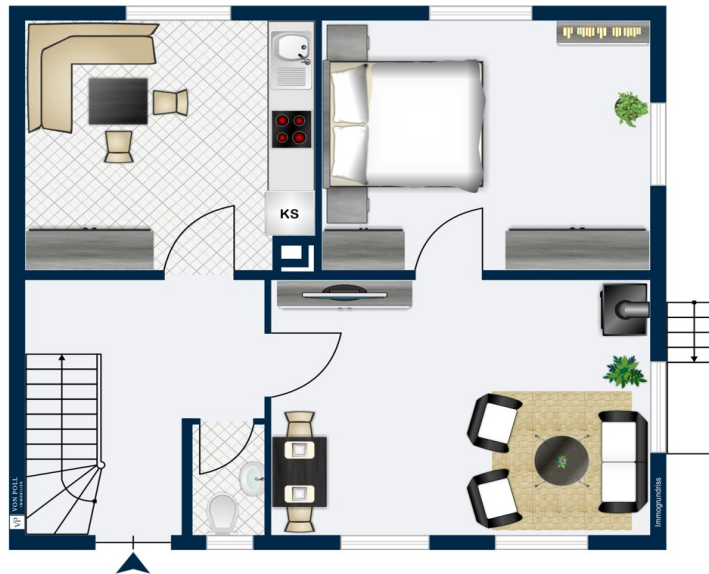
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

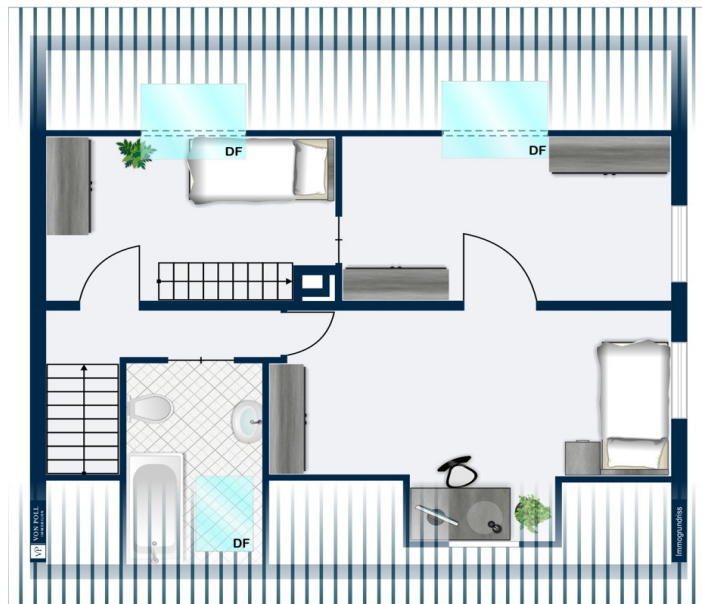
www.von-poll.com

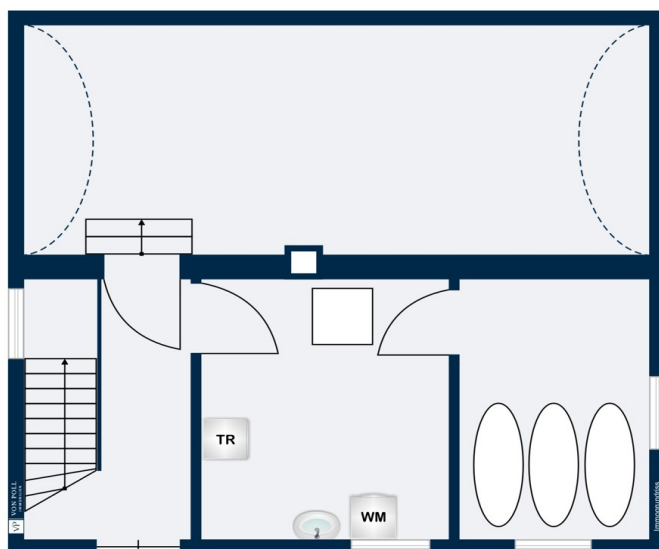


Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Una primera impresión

Se vende una encantadora y acogedora casa adosada en Oberboihingen, construida en 1942. La casa irradia una agradable calidez y un ambiente sencillo, ideal para quienes buscan un hogar con carácter. Con aproximadamente 92 m² de superficie habitable en una parcela compacta de unos 177 m², ofrece el espacio ideal para una familia pequeña o una pareja que desee instalarse cómodamente. La distribución es funcional y acogedora. Cinco habitaciones se distribuyen en las plantas: tres dormitorios, un acogedor salón y una habitación adicional que puede utilizarse maravillosamente como espacio de trabajo o como rincón de descanso creativo. Una de las habitaciones de la planta superior está diseñada como habitación comunicada. Según su uso, ofrece diversas posibilidades, como un vestidor, una sala de juegos abierta para niños o un tranquilo espacio de trabajo conectado a un dormitorio. Estos planos de planta abiertos suelen crear una atmósfera especial con transiciones fluidas. En el salón, una potente estufa de leña crea un ambiente especialmente acogedor. Especialmente en los días fríos, crea una calidez acogedora, la que solo una chimenea crepitante puede brindar: un lugar donde uno puede relajarse de verdad. El suelo de madera original es especialmente notable; tras una cuidadosa restauración, revela plenamente su encanto y confiere a la casa un ambiente cálido y acogedor. Aquí, pasado y futuro se funden a la perfección. Si bien la casa no es moderna en el sentido tradicional, eso es precisamente lo que la hace tan atractiva. No requiere una reforma extensa; al contrario, se puede crear un hogar cómodo y elegante con un esfuerzo razonable. Una nueva capa de pintura, algunos detalles bien pensados, quizás cortinas nuevas o una lámpara especial, y nace un lugar con personalidad. La estructura, bien cuidada, proporciona una base sólida. En 1994, se renovaron las ventanas, al igual que el baño y el aseo de invitados. Un nuevo sistema de calefacción central ha proporcionado un calor confortable y fiable desde entonces. El tejado se sustituyó en el año 2000. La estufa de leña, incluida la chimenea de acero inoxidable, data de 2011. Un calentador de agua instantáneo proporciona el agua caliente necesaria. Otra ventaja: la propiedad cuenta con garaje. El acceso es algo estrecho, por lo que no es ideal para todos los vehículos; es recomendable comprobar el tamaño del suyo con antelación. Sin embargo, la oferta incluye una plaza de aparcamiento adicional justo delante de la casa, lo que facilita enormemente el aparcamiento. Quienes disfrutan del aire libre encontrarán un rincón acogedor al aire libre en el patio o, con un poco de jardinería, en la entrada. Para muchos, esta es una comodidad muy apreciada en el día a día. Esta casa adosada es una casa con alma. Un lugar que ha acumulado historias a lo largo de los años y ahora está listo para nuevas. Quienes disfrutan logrando grandes cosas con poco encontrarán aquí un hogar totalmente personalizable. Si busca una casa que pueda lograr mucho con

poco, estaremos encantados de mostrarle esta vivienda tan especial.

Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com