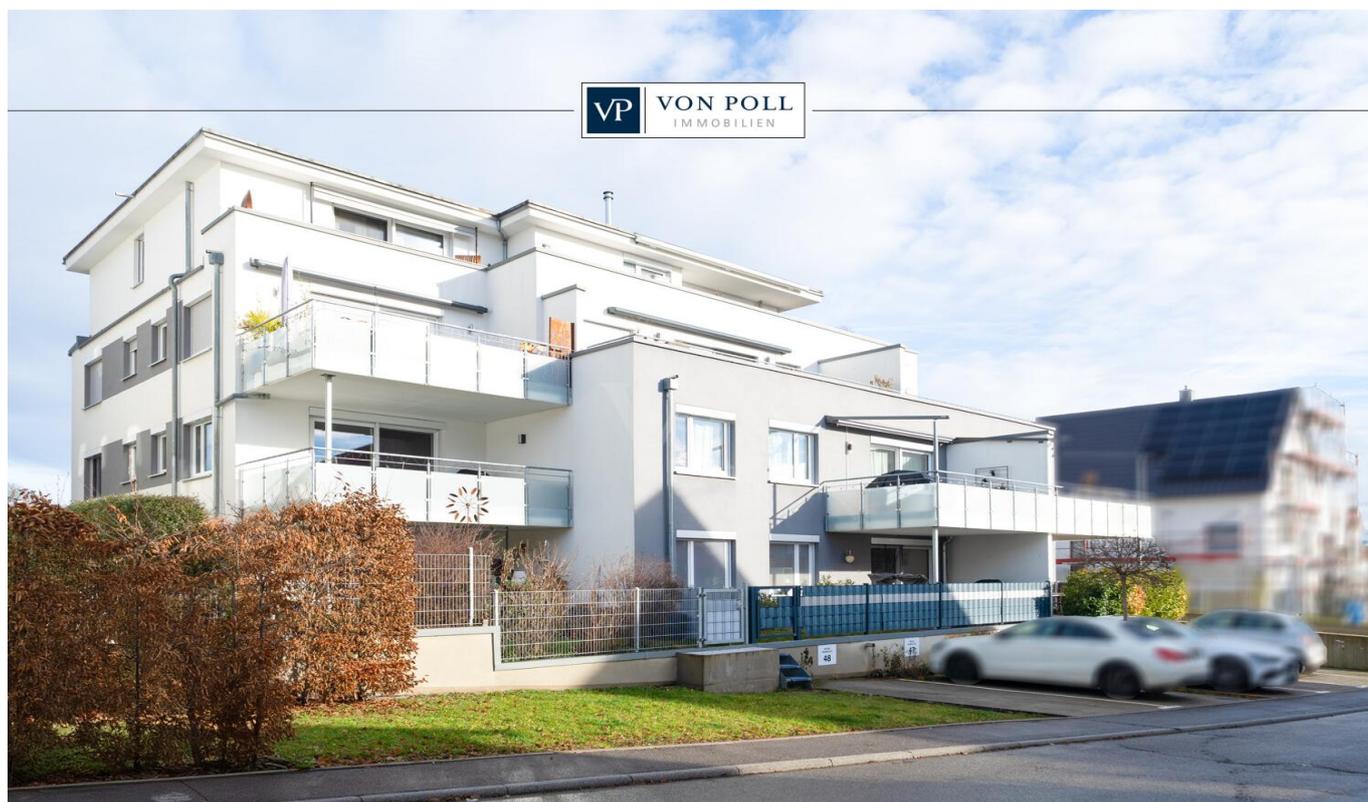


Ehningen

Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Wohlfühlcharakter und Garten

CODE DU BIEN: 25455052



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25455052
Surface habitable	ca. 80 m ²
Disponible à partir du	01.03.2026
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2019
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	450.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

Informations énergétiques

Chauffage	Cogénération	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2030	Consommation d'énergie	64.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Cogénération	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

La propriété

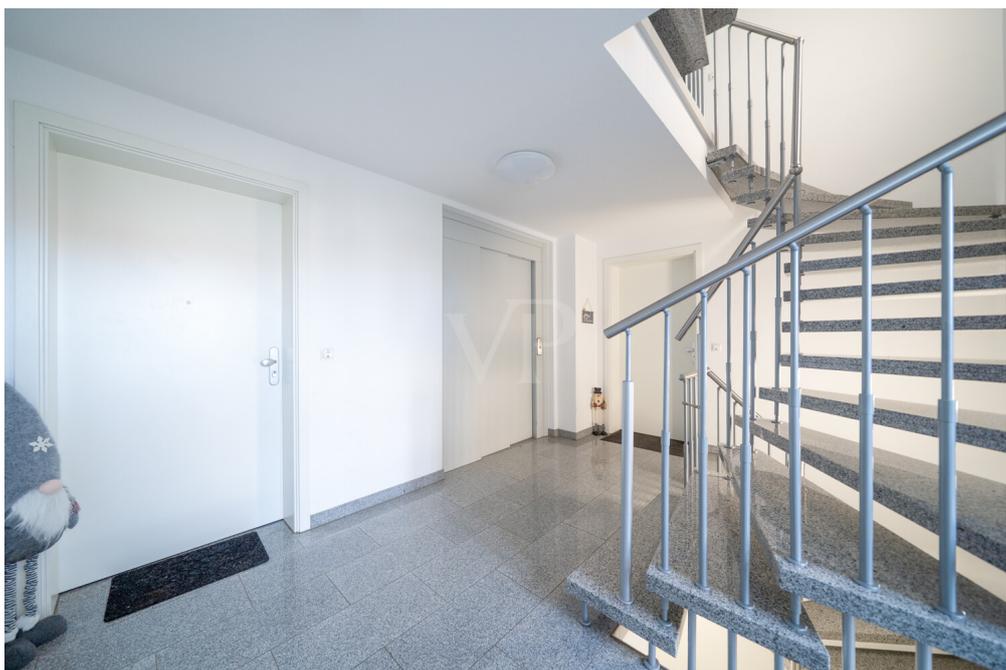
VP VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

La propriété



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

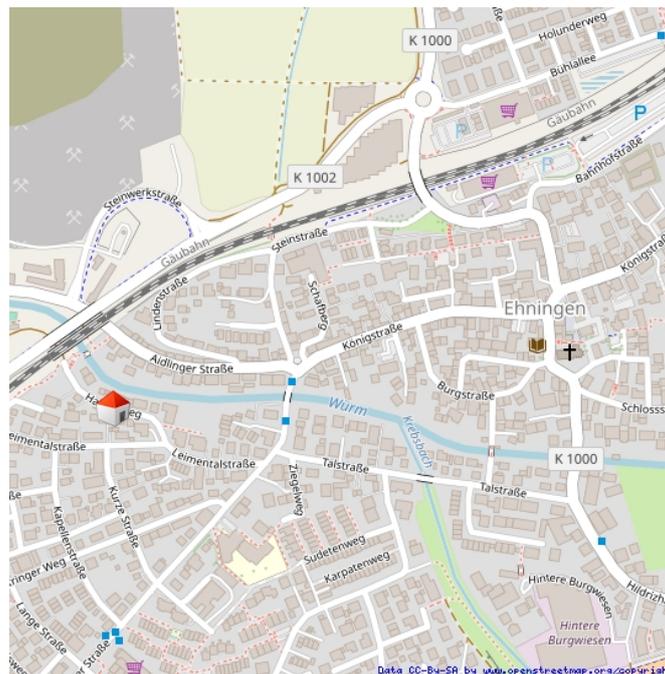


Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

La propriété



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 €

3,36% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,28% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,21% p.a.	3,30% p.a.
10 Jahre	3,28% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre	3,90% p.a.	3,99% p.a.

Stand per 01.12.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

Une première impression

Diese attraktive Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 80 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit durchdachtem Grundriss.

Der offene Wohn- und Essbereich schafft ein helles, freundliches Ambiente und führt direkt auf die überdachte Terrasse.

Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien mit Blick auf den eigenen Gartenanteil, der zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeit bietet.

Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet und ermöglicht ein müheloses, alltagstaugliches Wohnen – ideal für Familien, Paare oder Senioren.

Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen, während das zeitgemäße Badezimmer mit Badewanne oder Dusche den Komfort abrundet.

Ein weiterer Pluspunkt sind die beiden Stellplätze: ein praktischer Tiefgaragenstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz, die für bequemes und sicheres Parken sorgen. Zusätzlich stehen im Untergeschoss eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein eigener Kellerraum zur Verfügung – perfekt für zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzung im Alltag.

Dank der Kombination aus Erdgeschosslage, Gartenanteil, überdachter Terrasse, barrierefreier Ausstattung und den Stellplätzen verbindet diese Wohnung praktische Vorteile mit hoher Wohnqualität.

CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

Détails des commodités

- ° Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk mit Spitzenlasttherme zur Wärme- und Wasserversorgung
- ° 3-fach Isolierverglasung (Kunststoff, weiß)
- ° Personenaufzug
- ° Tiefgaragenplatz mit Stromanschluss + Außenstellplatz mit Zugang zur Terrasse
- ° Gartenanteil mit überdachter Terrasse

CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

Tout sur l'emplacement

Ehningen liegt im Gäu, einer Landschaft zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb am Rande des Schönbuchs. Sie liegt im Landkreis Böblingen und gehört zur Region Stuttgart. Größere Städte in der Nähe sind Böblingen, Sindelfingen und Herrenberg.

Bildung

In Ehningen gibt es vier Schulgebäude, davon wird als Schule nur die Friedrich Kammerer-Schule (1968) verwendet. Für die Schüler, Eltern und Lehrer der Schule gibt es seit 2002 wieder einen Schulsozialarbeiter. Die Schulsozialarbeit an der Friedrich-Kammerer-Schule bietet Einzelhilfe und Beratung, Sozialpädagogische Gruppenarbeit und Projekte, Gemeinwesenarbeit und Vernetzung sowie offene Freizeitangebote. Sie ist Teil des Jugendreferats der Gemeinde Ehningen.

Die „Fronäckerschule“ war 1915 eingeweiht worden. Ihren Namen hat sie von ihrem Standort auf den Fronäckern, die außerhalb des alten Ortskerns gelegen waren. Sie wird heute als "Haus der Vereine" genutzt und beherbergt neben verschiedenen Vereinen die Volkshochschule.

Freizeit

Zu den Freizeitangeboten Ehningens gehören diverse Sporteinrichtungen. Dazu zählen die Sporthalle Schalkwiesen, die Turn- und Festhalle, der Sportplatz an der Schule, das Schwimmbad, vier Reithallen sowie Tennisplätze.

Infrastruktur

Ehningen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die S-Bahnlinie S 1 Kirchheim – Herrenberg stellt die Anbindung nach Böblingen, Stuttgart, und Herrenberg sicher.

Ehningen hat neben dem S-Bahnanschluss auch zwei Anschlussstellen an die Bundesautobahn A 81 (Stuttgart – Singen). Darüber hinaus wird Ehningen durch die Kreisstraße K 1077 mit Böblingen und über die Kreisstraße K 1000 mit Sindelfingen verbunden. Verkehrsmäßig erschlossen wird das Neubaugebiet über einen Kreisverkehr an der Dagersheimer Straße und über die Erschließungsstraße Bühl. Dadurch sowie durch Buslinien ist Ehningen in den Verkehrsverbund VVS eingebunden.

An dieser haben sich diverse Einzelhandelsgeschäfte etabliert. Im Norden Ehningens, nördlich und südlich der Bahnlinie, liegt der Versorgungsschwerpunkt mit Edeka und Lidl.

Ansässige Unternehmen

Ehningen ist ein typischer Ort im Einzugsgebiet von Böblingen, Sindelfingen und Stuttgart mit einem sehr hohen Anteil an Pendlern. Es gibt drei Gewerbegebiete in Ehningen: Letten, Birkensee und Bernrain.

Wichtige Arbeitgeber sind die IBM (seit 2009 ist Ehningen Standort der Deutschland-Zentrale von Handwerk, Industrie, Gastronomie und Gesundheit).

CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 64.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

CODE DU BIEN: 25455052 - 71139 Ehningen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martina Oroz

Poststraße 59, 71032 Böblingen
Tel.: +49 7031 - 67 71 016
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com