

Oberboihingen

Au cœur du village - une maison mitoyenne confortable chargée d'histoire

CODE DU BIEN: 25364018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 296.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92,08 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 177 m²

CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

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

CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25364018	Prix d'achat	296.000 EUR
Surface habitable	ca. 92,08 m ²	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2011
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 51 m ²
Année de construction	1942	Aménagement	WC invités
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

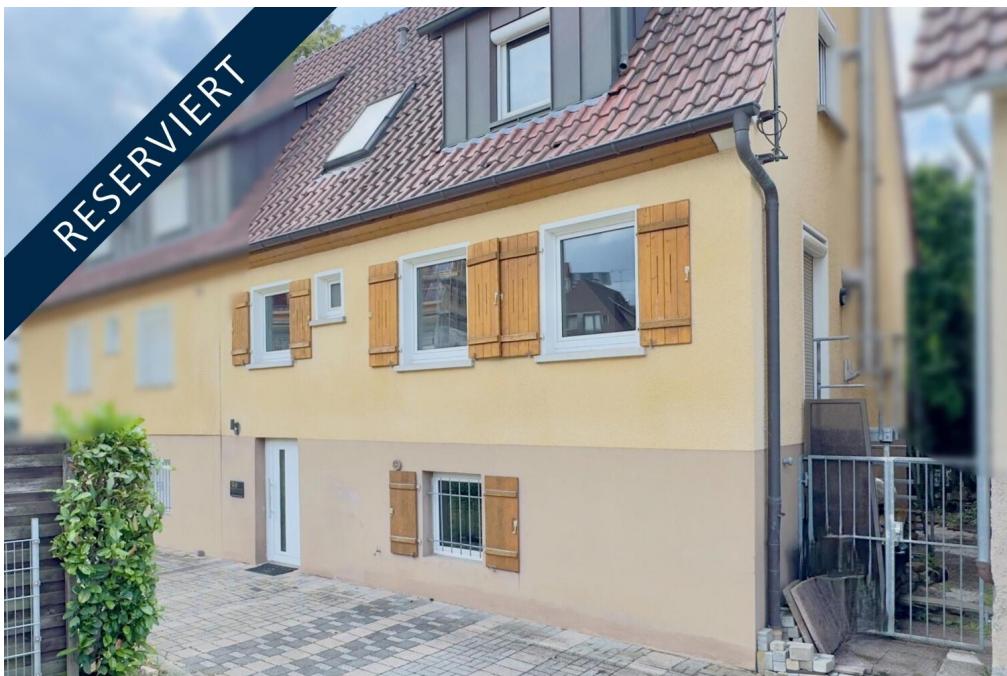
CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	27.06.2035	Consommation d'énergie	321.25 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

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 €

3,47% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Solzzinsbindung
3,39% p.a. gebundener Solzzins

Solzzinsbindung	gebundener Solzzins	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!

VON POLL FINANCE

www.von-poll-finance.com

Bäume pflanzen fürs Klima GROW MY TREE

CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



DEKRA Standard
Zertifiziert für
Haushaltstechnik
Standard EPH / ZH
ausgestellt am 01.01.2024

Capital
MAHLER-KOMPASS
Top-Maler-Nürtingen
5 ★★★★★
von Poll Immobilie
Kirchheim unter Teck

BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

Gold Partner
Immo Scout24
Seit 2015

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

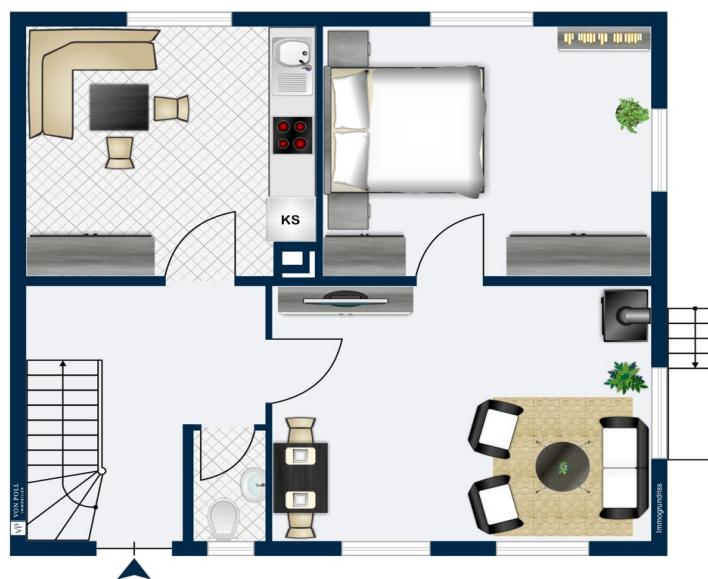
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

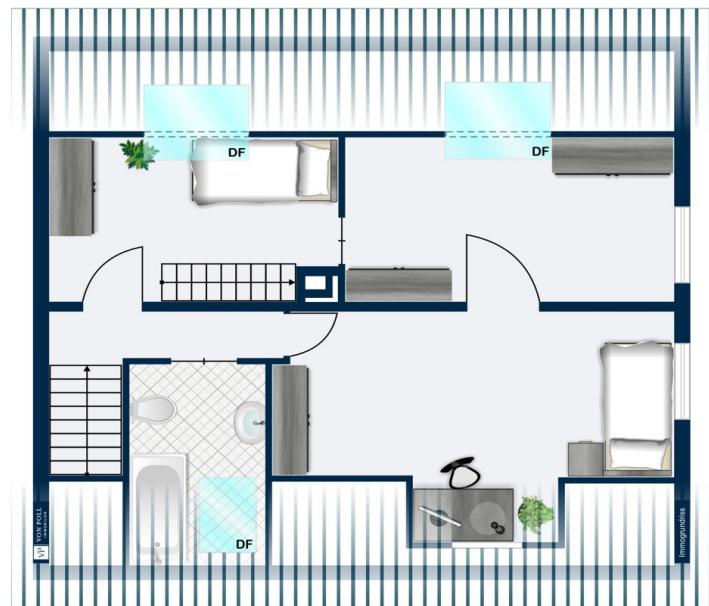
www.von-poll.com

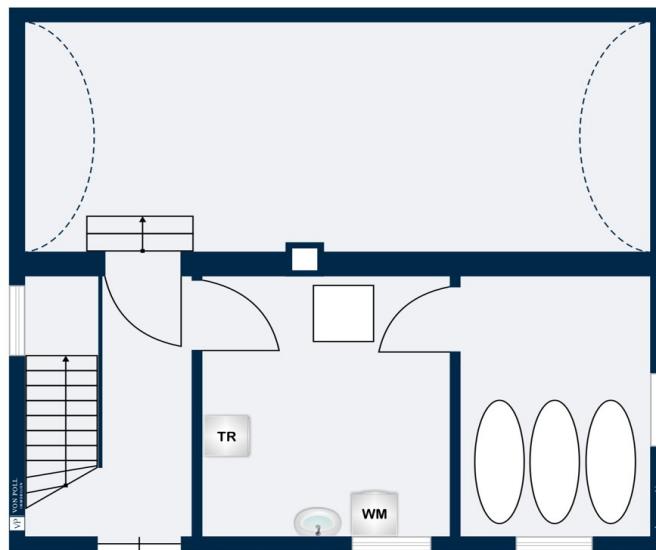


CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

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: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Une première impression

À vendre : une charmante maison jumelée, exceptionnellement confortable, située à Oberboihingen et construite en 1942. Cette maison dégage une atmosphère chaleureuse et authentique, idéale pour ceux qui recherchent une demeure de caractère. Avec environ 92 m² de surface habitable sur un terrain compact d'environ 177 m², elle offre un espace parfait pour une petite famille ou un couple souhaitant s'y installer confortablement. L'agencement est à la fois fonctionnel et accueillant. Cinq pièces sont réparties sur les deux étages : trois chambres, un salon confortable et une pièce supplémentaire pouvant servir d'espace de travail ou de coin créatif. L'une des pièces à l'étage est conçue comme une pièce de transition. Selon son utilisation, elle offre diverses possibilités : dressing, salle de jeux ouverte pour les enfants ou espace de travail calme attenant à une chambre. Ces espaces ouverts créent souvent une atmosphère de vie particulière et des transitions fluides. Dans le salon, un poêle à bois performant assure une ambiance particulièrement chaleureuse. Surtout par temps frais, elle crée une chaleur réconfortante, comme seul un feu crépitant peut en offrir – un lieu où l'on peut se détendre pleinement. Le parquet d'origine est particulièrement remarquable ; après une restauration soignée, il révélera tout son charme et conférera à la maison une ambiance chaleureuse et accueillante. Ici, passé et futur se marient harmonieusement. Bien que la maison ne soit pas moderne au sens traditionnel du terme, c'est précisément ce qui fait son charme. Elle ne nécessite pas de rénovation importante ; un intérieur confortable et de bon goût peut être créé avec un minimum d'efforts. Une nouvelle couche de peinture, quelques détails bien pensés, peut-être de nouveaux rideaux ou un luminaire original – et voilà, un lieu plein de personnalité est né. La structure bien entretenue offre une base solide. En 1994, les fenêtres ont été remplacées, de même que la salle de bain et les toilettes invités. Un nouveau système de chauffage central assure depuis lors une chaleur confortable et fiable. La toiture a été refaite en 2000. Le poêle à bois, avec sa cheminée en acier inoxydable, date de 2011. Un chauffe-eau instantané fournit l'eau chaude nécessaire. Autre atout : la propriété dispose d'un garage. L'allée est assez étroite et ne convient donc pas à tous les véhicules ; il est conseillé de vérifier les dimensions de votre voiture au préalable. Cependant, une place de parking supplémentaire est incluse juste devant la maison, ce qui facilite grandement le stationnement. Les amateurs de plein air trouveront un coin agréable dans la cour ou, avec un peu d'aménagement paysager, dans l'entrée. Un confort appréciable au quotidien. Cette maison jumelée a une âme. Un lieu chargé d'histoires, prêt à en accueillir de nouvelles. Ceux qui aiment optimiser l'espace trouveront ici une maison entièrement personnalisable. Si vous recherchez une maison qui offre un maximum de possibilités avec un budget limité, nous serions ravis de vous la



VON POLL
REAL ESTATE

faire visiter.

CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Contact

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

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com