

Oberboihingen

A falu szívében - egy hangulatos, történelmi ikerház

VP azonosító: 25364018



VÉTELÁR: 296.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 92,08 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 177 m²

VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Áttekintés

VP azonosító	25364018
Hasznos lakótér	ca. 92,08 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1942
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	296.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2011
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 51 m ²
Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	321.25 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



VP VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA Standard
Zertifizierung für
die Prüfung
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

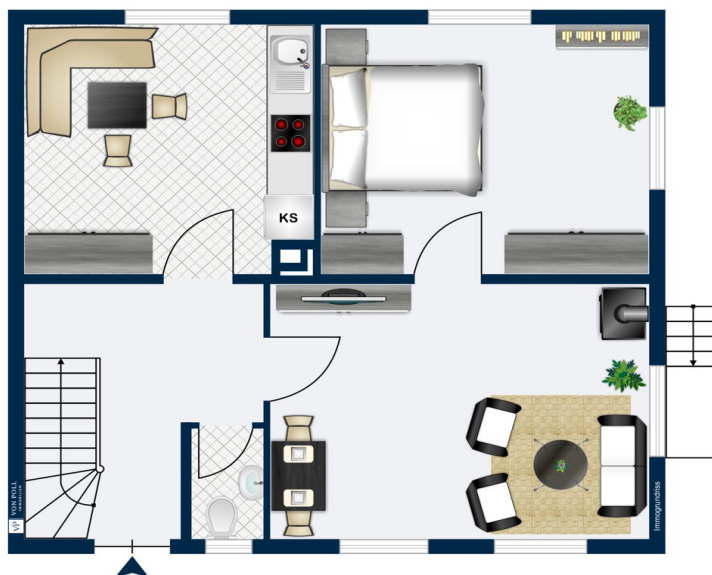
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

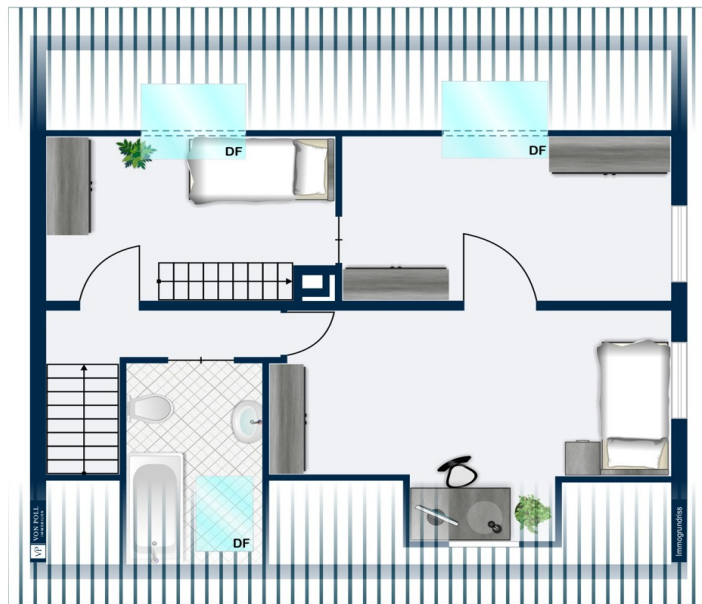
www.von-poll.com

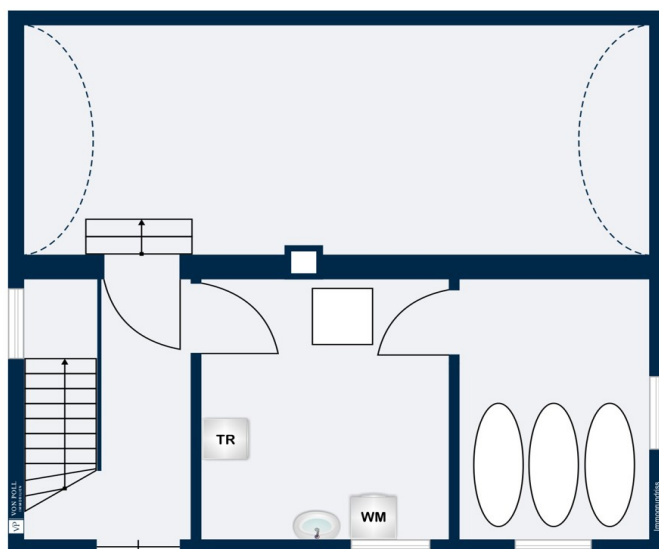


VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Az első benyomás

Eladó egy bájos és kivételesen hangulatos, 1942-ben épült ikerház Oberboihingenben. A ház kellemes melegséget és földhözragadt hangulatot áraszt – ideális azok számára, akik karakteres otthonra vágnak. Körülbelül 92 m² lakóterületével egy kompakt, körülbelül 177 m²-es telken pont megfelelő teret kínál egy kis család vagy egy pár számára, akik kényelmesen szeretnének berendezkedni. Az elrendezés egyszerre funkcionális és hívogató. Öt szoba található az emeleteken – köztük három hálószoba, egy hangulatos nappali és egy további szoba, amely csodálatosan használható munkaterületként vagy kreatív pihenőhelyként. Az emeleten található egyik szoba összekötő helyiségként van kialakítva. Használatától függően ez különböző lehetőségeket kínál, például gardróboszt, nyitott játszósobát a gyerekeknek, vagy egy csendes, hálószobához kapcsolódó munkaterületet. Az ilyen nyitott alaprajzok gyakran különleges lakókörnyezetet teremtenek zökkenőmentes átmenetekkel. A nappaliban egy nagy teljesítményű fatüzelésű kályha gondoskodik a különösen hangulatos hangulatról. Különösen a hideg napokon teremt otthonos melegséget, olyat, amelyet csak a ropogó tűz adhat – egy helyet, ahol igazán kapcsolódhatunk. Az eredeti padlódeszkák különösen figyelemre méltóak; gondos restaurálás után teljes mértékben felfedhetik varázsukat, és meleg, hívogató hangulatot kölcsönözhetnek a háznak. Itt a múlt és a jövő gyönyörűen keveredik. Bár a ház nem modern a hagyományos értelemben, pontosan ez teszi olyan vonzóvá. Nem igényel nagyszabású felújítást – inkább egy kényelmes és ízléses otthon alakítható ki kezelhető erőfeszítéssel. Egy friss festékréteg, néhány átgondolt részlet, esetleg új függönyök vagy egy különleges lámpatest – és megszületik egy személyiséggel bíró hely. A jól karbantartott szerkezet szilárd alapot nyújt. 1994-ben felújították az ablakokat, akárcsak a fürdósobát és a vendégmosdót. Azóta egy új központi fűtési rendszer megbízhatóan gondoskodik a kellemes melegről. A tetőt 2000-ben cserélték. A fatüzelésű kályha, beleértve a rozsdamentes acél kéményt is, 2011-ből származik. Egy átfolyós vízmelegítő biztosítja a szükséges meleg vizet. További előny: a telken garázs is található. A kocsifelhajtó kissé keskeny, ezért az átjáró nem minden jármű számára ideális – célszerű előre ellenőrizni az autó méretét. Az ajánlat azonban tartalmaz egy további parkolóhelyet közvetlenül a ház előtt, így a parkolás kellemesen egyszerű. Azok, akik szeretnek a szabadban üldögni, az udvaron, vagy egy kis parkosítással a bejáratnál találnak egy hangulatos helyet a friss levegőn. Sokak számára ez üdvözlendő kényelem a mindennapokban. Ez az ikerház egy lélekkel teli ház. Egy hely, amely évek óta történeteket gyűjtött, és most készen áll az újakra. Bárki, aki szeret kevésbé nagy dolgokat elérni, itt egy olyan otthonra talál, amely teljesen személyre szabható. Ha olyan házat keres, amely kevésbé sokat tud elérni – akkor örömmel megmutatjuk Önnek ezt a különleges otthont.

VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com