

Ehningen

## Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Wohlfühlcharakter und Garten

**Codice oggetto: 25455052**



**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## A colpo d'occhio

|                     |  |                        |   |
|---------------------|--|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 25455052   | Prezzo d'acquisto      | 450.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 80 m <sup>2</sup>                              | Appartamento           | Piano terra   |
| DISPONIBILE DAL     | 01.03.2026   | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3  | Stato dell'immobile    | Curato  |
| Camere da letto     | 2  | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 1  | Superficie lorda       | ca. 8 m <sup>2</sup>  |
| Anno di costruzione | 2020   | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Parcheggio interrato |                        |   |

Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## Dati energetici

|   |                           |   |                                  |
|---|---------------------------|---|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Impianto di cogenerazione | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.02.2030                | Consumo energetico                                    | 64.00 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Fonte di alimentazione                  | Impianto di cogenerazione | Classe di efficienza energetica                       | B                                |
|   |                           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2020                             |

Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## La proprietà

**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 €

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,12% p.a.          | 3,21% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,30% p.a.          | 3,36% p.a.            |
| 30 Jahre        | 3,98% p.a.          | 4,07% p.a.            |

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,30% p.a. gebundener Sollzins

Stand per 02.02.2026

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

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

Bäume pflanzen fürs Klima GROW MY TREE



Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## La proprietà



### Immobilien- bewertung – *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](http://www.von-poll.com)

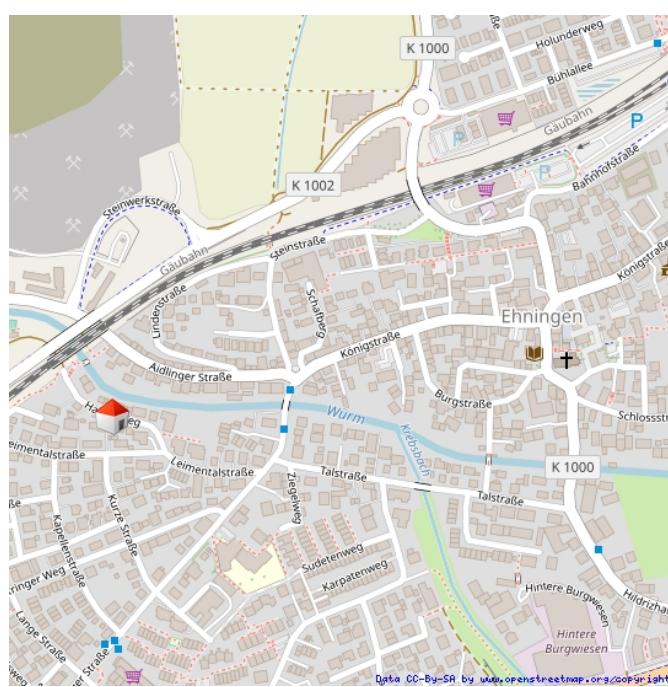
Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## Una prima impressione

Diese attraktive Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 80 m<sup>2</sup> 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.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach einem persönlichen Gespräch und mit einer aktuellen Finanzierungsbestätigung möglich ist.

Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## Dettagli dei servizi

- ° 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

Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## Tutto sulla posizione

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).

Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## Ulteriori informazioni

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25455052 - 71139 Ehningen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martina Oroz

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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