Oberboihingen

Nel cuore del paese - un'accogliente casa bifamiliare con storia

Codice oggetto: 25364018

PREZZO D'ACQUISTO: 296.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 92,08 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 177 m^2

Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

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

Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25364018
Superficie netta	ca. 92,08 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1942
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	296.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	27.06.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	321.25 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La proprietà

Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La proprietà

Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La proprietà

Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La proprietà

Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La proprietà

Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

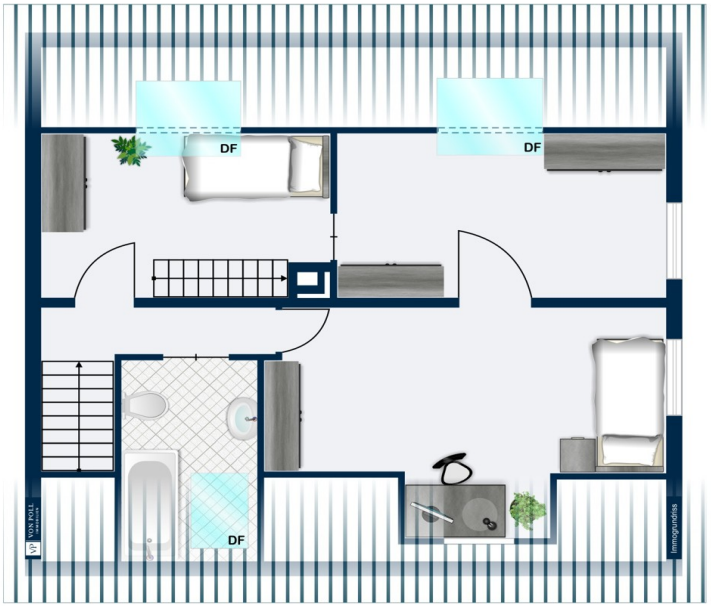
La proprietà

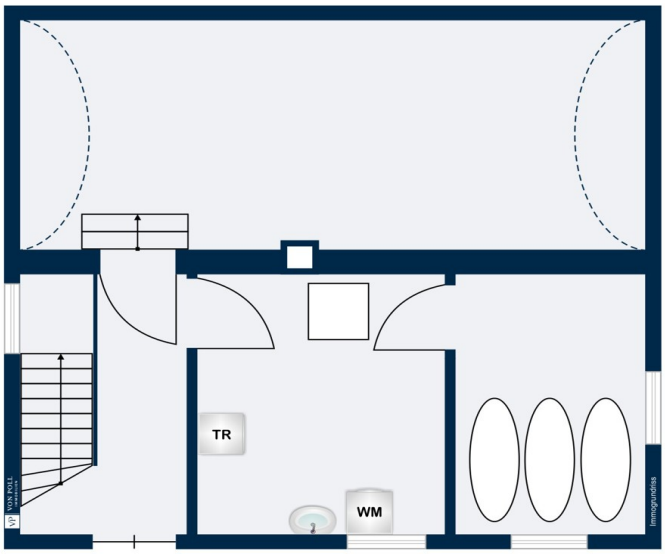
Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

La proprietà

Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Planimetrie


DF
DF
DF
Immogrundriss



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: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Una prima impressione

In vendita un'affascinante e straordinariamente accogliente casa bifamiliare a Oberboihingen, costruita nel 1942. La casa emana un piacevole calore e un'atmosfera semplice, ideale per chi cerca una casa di carattere. Con circa 92 m² di superficie abitabile su un terreno compatto di circa 177 m², offre la giusta quantità di spazio per una piccola famiglia o una coppia che desidera stabilirsi comodamente. La disposizione è funzionale e accogliente. Cinque stanze sono distribuite sui piani, tra cui tre camere da letto, un accogliente soggiorno e una stanza aggiuntiva che può essere splendidamente utilizzata come spazio di lavoro o rifugio creativo. Una delle stanze al piano superiore è progettata come stanza di collegamento. A seconda del suo utilizzo, offre diverse possibilità, come una cabina armadio, una sala giochi aperta per i bambini o una tranquilla area di lavoro collegata a una camera da letto. Queste planimetrie aperte creano spesso un'atmosfera abitativa speciale con transizioni fluide. Nel soggiorno, una potente stufa a legna crea un'atmosfera particolarmente accogliente. Soprattutto nelle giornate fredde, crea un tepore accogliente, quello che solo un fuoco scoppiettante può offrire: un luogo dove rilassarsi davvero. Le assi del pavimento originali sono particolarmente degne di nota; dopo un attento restauro, possono rivelare appieno il loro fascino e conferire alla casa un'atmosfera calda e invitante. Qui, passato e futuro si fondono splendidamente. Sebbene la casa non sia moderna nel senso tradizionale del termine, è proprio questo che la rende così attraente. Non richiede una ristrutturazione radicale: anzi, con uno sforzo gestibile si può creare una casa confortevole e di buon gusto. Una nuova mano di vernice, qualche dettaglio curato, magari nuove tende o un lampadario speciale, e nasce un luogo con personalità. La struttura ben tenuta fornisce solide fondamenta. Nel 1994, le finestre sono state rinnovate, così come il bagno e il bagno per gli ospiti. Da allora, un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato fornisce in modo affidabile un calore confortevole. Il tetto è stato sostituito nel 2000. La stufa a legna, compresa la canna fumaria in acciaio inox, risale al 2011. Uno scaldabagno istantaneo fornisce l'acqua calda necessaria. Un altro vantaggio: la proprietà dispone di un garage. Il vialetto d'accesso è piuttosto stretto e quindi il passaggio non è ideale per tutti i veicoli: è consigliabile verificare in anticipo le dimensioni della propria auto. Tuttavia, l'offerta include un posto auto aggiuntivo direttamente davanti alla casa, rendendo il parcheggio piacevolmente semplice. Chi ama sedersi all'aperto troverà un angolino accogliente all'aria aperta nel cortile o, con un po' di verde, nella zona d'ingresso. Per molti, questa è una gradita comodità nella vita di tutti i giorni. Questa casa bifamiliare è una casa con un'anima. Un luogo che ha collezionato storie nel corso degli anni ed è ora pronto per nuove storie. Chiunque ami realizzare grandi cose con poco troverà qui una casa completamente personalizzabile. Se state cercando una casa che possa realizzare

molto con poco, saremo lieti di mostrarvi questa casa speciale.

Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 25364018 - 72644 Oberboihingen

Partner di contatto

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

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck
Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com