

# **\*Tolle Aussicht\* Schöne & gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Kfz-Stellplatz in Böblingen**

71034 Böblingen, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 2024-6304



Wohnfläche ca.: **76,65 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **265.000 EUR**



## **\*Tolle Aussicht\* Schöne & gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Kfz-Stellplatz in Böblingen**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | 2024-6304                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Objekttyp                  | Wohnung                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Adresse                    | 71034 Böblingen<br>Baden-Württemberg                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Etage                      | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Etagen im Haus             | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wohnfläche ca.             | 76,65 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zimmer                     | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Schlafzimmer               | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Badezimmer                 | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Separate WC                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Balkone                    | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Heizungsart                | Zentralheizung, Fernwärme                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Baujahr                    | 1967                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zustand                    | gepflegt                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ausstattung                | Standard                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Stellplätze gesamt         | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Stellplatz                 | 1 Stellplatz                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Verfügbar ab               | Nach Absprache                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ausstattung / Merkmale     | Außenstellplatz, Balkon, Dusche, Einbauküche, Keller, Separates WC, Wasch-/Trockenraum                                                                                                                                                                                                   |
| Käuferprovision            | 2,975 % inkl. 19 % MwSt.<br>2,975 % Käufer-Provision inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis. Verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (§ 656 c BGB). |
| Hausgeld                   | 323 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kaufpreis                  | 265.000 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                              |



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, hoch über den Dächern der Stadt!

Diese tolle 3-Zimmer-Eigentumswohnung im obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl in bester Atmosphäre.

Das Wohnhaus, im Jahr 1967 erbaut und seitdem kontinuierlich instand gehalten, präsentiert sich in einem ausgezeichneten Allgemeinzustand. Das Objekt verfügt über einen barrierefreien Zugang durch eine Rampe am Haus sowie einen Aufzug und bietet der Gemeinschaft mit 32 Einheiten und deren Gästen höchsten Komfort.

Die angebotene Wohnung überzeugt durch ihren sehr gepflegten Zustand und wurde in den letzten Jahren mit verschiedenen Renovierungsmaßnahmen aufgewertet. Insbesondere das Badezimmer, das vor etwa 10 Jahren vollständig saniert wurde, präsentiert sich heute in einem modernen und zeitgemäßen Design.

Das Herzstück der Wohnung bildet zweifelsohne der offen gehaltene Wohnbereich, welcher nahtlos in die Küche mit Essbereich übergeht und ausreichend Platz für individuelle Einrichtungswünsche bietet. Hier erleben Sie gemütliche Stunden in geselliger Runde und genießen den tollen Ausblick von gleich zwei Balkonen. Der Hauptbalkon ist vom Wohnbereich aus zugänglich, während der zweite Balkon vom angrenzenden Küchen- und Essbereich betreten werden kann.

Die Küche ist mit einer älteren, jedoch äußerst gepflegten und hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die keine Wünsche offen lässt. Die beiden Schlafzimmer bieten angenehme Raumgrößen und Rückzugsmöglichkeiten für erholsame Nächte. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie eine geräumige Abstellkammer.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der hochwertige Parkettboden, der in allen Wohn-, Flur- und Schlafbereichen verlegt ist und eine warme und einladende Atmosphäre schafft.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kfz-Stellplatz, der Ihnen das Parken erleichtert, sowie ein Kellerraum zur zusätzlichen Lagerung von Gegenständen. Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die regelmäßige Kehrwoche, den Winterdienst sowie die Pflege der Außenanlagen, damit Sie sich ganz auf Ihr neues Zuhause konzentrieren können.

Erleben Sie Wohnkomfort auf hohem Niveau und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie persönlich zu überzeugen!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über folgende Ausstattung:

- helles und offenes gehaltenes Wohnzimmer mit Zugang zum Hauptbalkon
- geräumig geschnittene, zum Wohnbereich hin offen gehaltene Küche mit EBK und integriertem Essbereich sowie Zugang auf den zweiten Balkon
- freundlicher Eingangs-/Flurbereich mit ausreichend Platz für die Garderobe
- 2 Schlafzimmer mit angenehmen Raumgrößen



- saniertes, innenliegendes Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss - 2014 komplett saniert
- separates WC mit Handwaschbecken
- geräumige Abstellkammer
- zwei Balkone mit bestechendem Blick
- doppelverglaste Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden
- sehr schöner und einheitlich verlegter Parkettboden im Eingangs/Flurbereich, in allen Wohn- und Schlafräumen sowie der Küche
- Gegensprechanlage
- Personenaufzug
- 1 x Keller im Untergeschoss
- 1 x Kfz-Außenstellplatz vor dem Gebäude
- Hausmeisterservice

## Sonstiges

Vereinbaren Sie einen individuellen und unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns, um sich vor Ort einen eigenen Eindruck von dieser besonderen Immobilie zu verschaffen.

Profitieren Sie von unserem unabhängigen und ausgedehnten Handwerkernetzwerk. Gerne vermitteln wir Ihnen Angebote zu allen Gewerken und Sanierungsmaßnahmen aus einer Hand, welche in individueller Absprache auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten werden.

Trotz sorgfältiger Prüfung der im Exposé gemachten Angaben können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Haftung übernehmen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Sehr gerne verkaufen oder vermieten wir auch Ihre Immobilie. Bei Fragen hierzu sprechen Sie uns an.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|-------------------|
| Gültig bis                 | 02.05.2028        |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude       |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1967              |
| Primärenergieträger        | FERNWAERME_DAMPF  |
| Warmwasser enthalten       | ja                |
| Energieeffizienzklasse     | D                 |



## Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, umgeben von einem angenehmen Wohnumfeld. Die Lage der Wohnung im obersten Stockwerk (7. Etage) gewährt nicht nur Ruhe und Privatsphäre, sondern auch einen unvergleichlichen Blick über die Stadt Böblingen.

In direkter Umgebung finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Ebenso sind Ärzte, Schulen und Kindergärten in der Nähe vorhanden, was diese Lage besonders attraktiv für Familien macht.

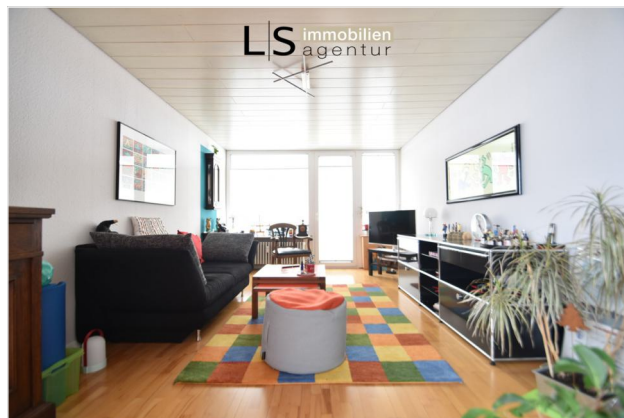
Die Nähe zur Schönbuchbahn ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Bahnstation, von wo aus Sie schnell und einfach in die umliegenden Städte gelangen können. Auch das Zentrum von Böblingen ist nur etwa 15 Gehminuten entfernt, sodass Sie alle Annehmlichkeiten der Stadt bequem erreichen können.

Erleben Sie ein komfortables und entspanntes Wohnen in dieser ideal gelegenen Immobilie, die Ihnen eine perfekte Kombination aus Ruhe, Komfort und Lebensqualität bietet

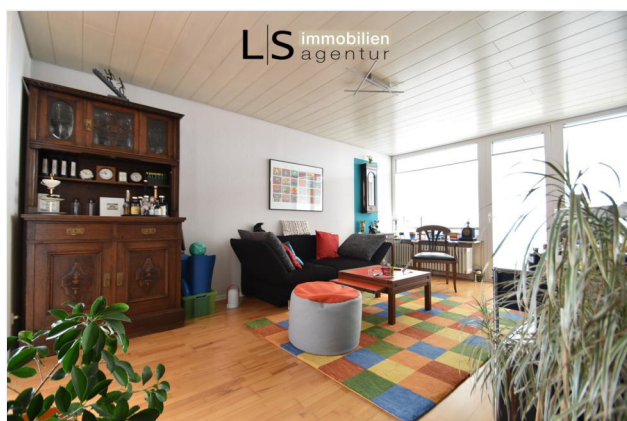




Wohnbereich



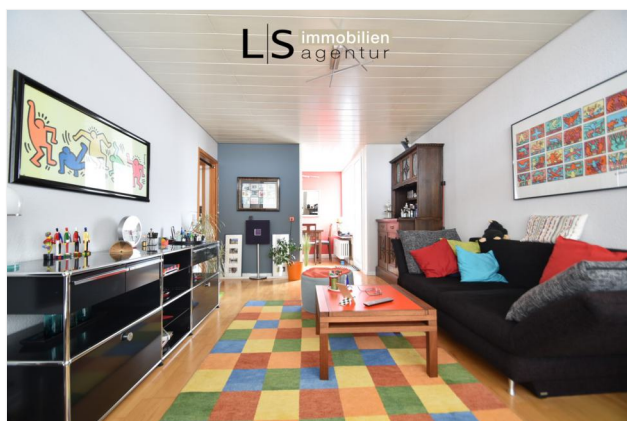
Wohnbereich



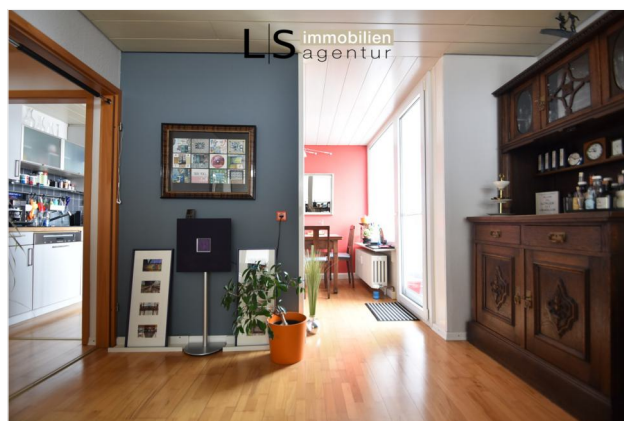
Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohn-/Essbereich

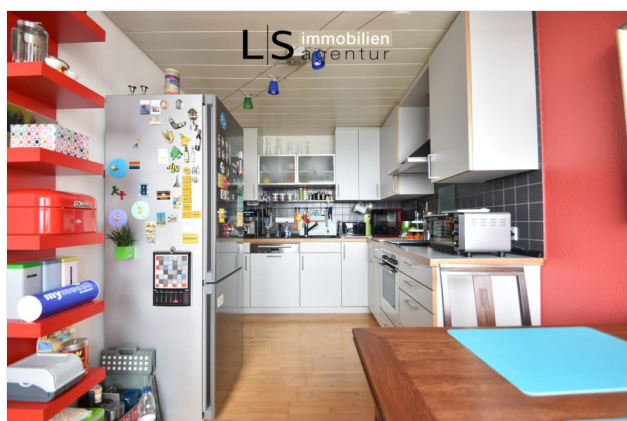




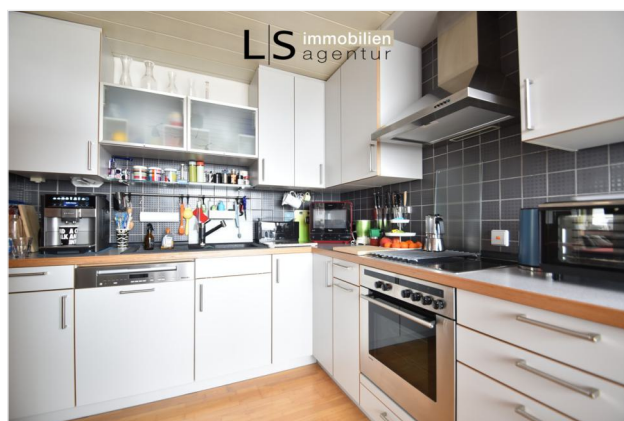
Wohn-/Essbereich



Essbereich/Küche



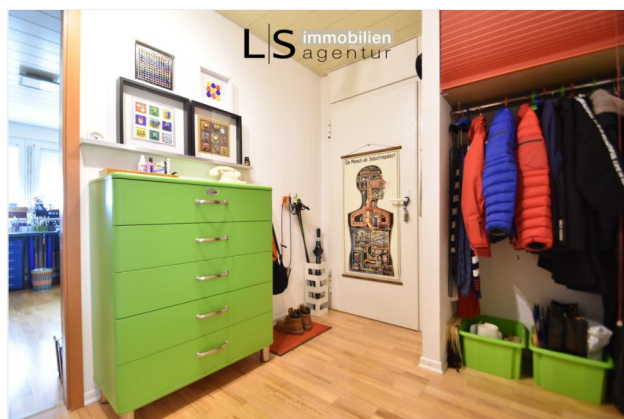
Essbereich/Küche



Küche

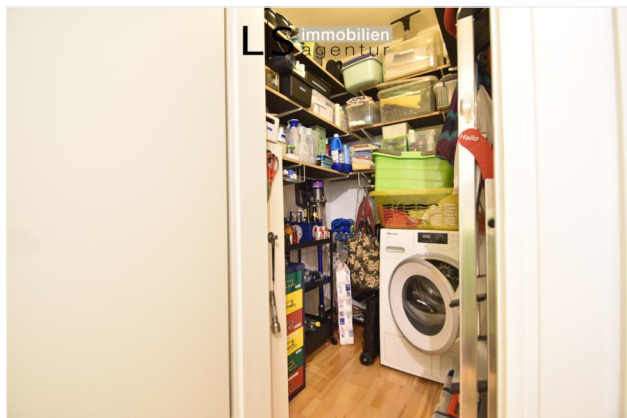


Eingangs-/Flurbereich



Eingangsbereich





Abstellraum



separates WC



Badezimmer



Badezimmer



Flurbereich



Zimmer 3





Zimmer 3



Zimmer 3



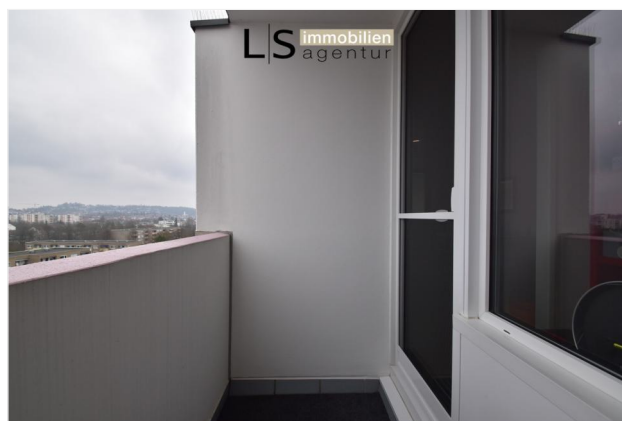
Zimmer 2



Zimmer 2

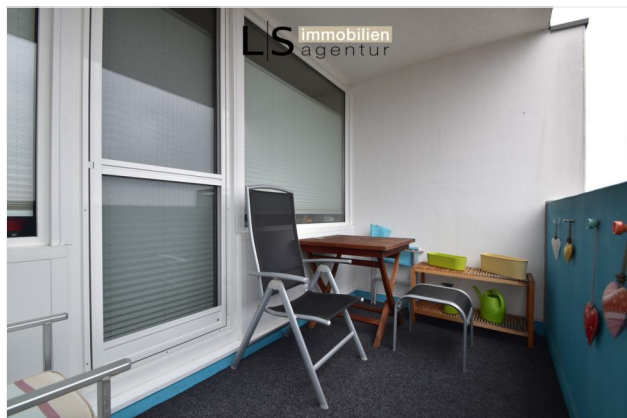


Flurbereich

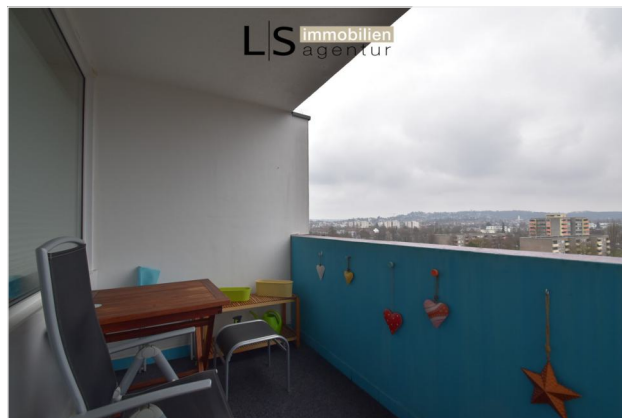


Küchenbalkon





Hauptbalkon



Hauptbalkon



Ausblick



Außenansicht



Grundriss

