

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Böblingen

**Exklusive, neuwertige 4-Zimmer-Wohnung mit gehobener Innenausstattung inkl. EBK in Böblingen**



Objekt-Nr. **OM-306950**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicole Schulz  
Telefon: 0176 20116196

71034 Böblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,31 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	382 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese besondere 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem 7-Parteien Wohnhaus zentral in Böblingen und bietet kurze Wege in die Innenstadt. Das Gebäude wurde 2009 in Massivbauweise fertiggestellt und befindet sich in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand.

Die neuwertige Wohnung überzeugt durch ihren „Loft- Charakter“ – Wohnen im Dachgeschoss mit hohen Decken, viel Licht und einer herrlichen Süd-Dachterrasse. Die Wohnung erstreckt sich über die gesamte Etage. Der große, helle Wohn-/Essbereich bietet ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Die offene Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Auf dem Südbalkon, mit Blick in die Weite, können Sie den Tag entspannt ausklingen lassen. Das geräumige Tageslichtbad mit 2 Waschbecken, Badewanne, übergroßer Dusche und WC bietet viel Platz. Gegenüber vom Bad liegt ein Gäste-WC mit Fenster. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Die 2 weiteren Zimmer sind frei gestaltbar – als Kinder-, Gäste- oder Büroräume. Der Abstellraum neben der Küche ist ideal für Vorräte oder Putzmittel.

Laufende Erneuerungen

- HOWA Parkett (naturöl), 2014
- Atix Dachrolläden auf Südseiten-Dachfenstern, 2014
- Küchenerweiterung, 2015
- Elektrische Kassetten-Markise der Firma Weinor, 2016
- Dachfensterjalousien innen mit Alu-Lamellen, 2016
- Dunstabzugshaube der Firma Oranier, 2019
- Sonnenschutzfilm 3M auf den Fenstern auf der Ostseite und Nordseite (Wärme/Hitzeschutz), 2020

Sonstiges: Hausmeisterservice

## Ausstattung

- Sehr gepflegte, moderne Innenausstattung
- Energieeffiziente, doppelverglaste Kunststofffenster mit Rolläden
- Dachfenster der Marke Roto, auf der Südseite mit Solar- Außenrolläden
- Böden: Fliesen, hochwertiger Parkett
- Einbauküche der Marke Rempp, hochwertige Marken-Elektrogeräte
- Fußbodenheizung in Bad und Flur
- Dachterrasse mit elektr. Markise und elektr. Rolläden
- Kellerraum (8,18 qm)
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftl. Fahrradraum (18,38 qm)
- Waschküche (14,42 qm)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die perfekte Innenstadtlage – Sie wohnen zentral und doch ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Den oberen See mit seiner schönen Parkanlage erreichen Sie in weniger als 5 Gehminuten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar – Ärzte, Bäcker, Apotheke, Bank, Einkaufszentrum/Shopping Mall, Einkaufsläden, Kindergärten, Hort und Schulen sind umliegend, genauso wie das Hallenbad, die Bücherei und das Kino.

Der Postplatz und der Elbenplatz mit vielen Geschäften sind in 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Zur Schönbuchbahn sind es ebenfalls nur 10 Minuten zu Fuß, zum Böblinger Bahnhof 15 Minuten. Verkehrsgünstige Anbindung zur Autobahn (A81 Richtung Stuttgart/Singen).

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

