

# Exposé

## Wohnung in Böblingen

**Kernsanierte und teilmöbillierte 3,5 Zimmer Wohnung,  
BB (Dagersheim) in bester Lage !**



Objekt-Nr. OM-328745

### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

71034 Böblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese kernsanierte 3,5 Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten 5 Parteienhauses bietet auf ca. 84 m<sup>2</sup> eine großzügige Raumaufteilung und höchsten Wohnkomfort – ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor!

Das Haus befindet sich in einer Sackgasse, wodurch es einen enormen Vorteil bietet hinsichtlich Lärm.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein wunderschöner Esszimmerbereich, der nicht nur reichlich Platz bietet, sondern auch harmonisch in die weiteren Zimmer überleitet und damit eine einladende Atmosphäre schafft.

Auf der rechten Seite erstreckt sich zunächst das großzügige Kinderzimmer, das sich ebenso gut als Homeoffice nutzen lässt oder beides kombiniert.

Direkt neben dem Esszimmer Bereich grenzt die Küche an, die neuwertig ist mit hochwertiger Verarbeitung vom Anbieter "Nolte" und den Premium Markengeräten (Bosch & Siemens). Die Küche ist im Kaufpreis enthalten!

Auf der linken Seite präsentiert sich ein stilvoll gestaltetes Bad /WC mit einer komfortablen Dusche(begehbare), welches vom Boden bis zur Decke neu saniert wurde. Auch das Bad/WC kann gerne in dieser Ausstattung im Rahmen des Verkaufs überlassen werden.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großartige Wohnzimmer! Dieser einladende Raum schafft die perfekte Atmosphäre für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Vom Wohnzimmer aus treten Sie auf den überdachten Balkon (inkl. Markise), der sich hervorragend eignet, um bei einem Feierabendgetränk zu entspannen. Auch eine Abstellkammer neben der Balkonfläche ist vorhanden für sämtlichen Stauraum.

Das Objekt bietet auch eine wunderschöne Grünfläche vor und hinter dem Haus, das nur von den 5 Parteien genutzt werden darf und sich auch hervorragend für Grillevents an schönen Sommertagen anbietet.

Das Schlafzimmer rundet das ganze ab, welches direkt angrenzend am Balkon ist und aufgrund der Sackgasse das Entspannen und Abschalten zu jeder Zeit möglich macht!

Ein abgeschlossener Kellerabteil, Fahrradabstellraum sowie ein praktischer Wäscheraum für Ihre Waschmaschine & Trockner stehen Ihnen zur Verfügung, um Ihren Alltag zu erleichtern.

Darüber hinaus gibt es direkt vor der Tür auch einen Stellplatz für das Fahrzeug.

Erleben Sie ein besonderes Wohngefühl in dieser bezaubernden 3,5 Zimmer-Wohnung!

Bitte keine Makleranfragen!!

## Ausstattung

TOP Zustand:

-Renovierte Böden, Wände, Decken

-Teilmöblierter Verkauf (s. auch in der Objektbeschreibung):

-> Küche: Einbauküche (Anbieter Nolte und Premium Markengeräte (Bosch & Siemens)

-> Bad: Bad inkl. Badmöbel

-> Garten: Bodenbelag (Klickfließen aus Holz) & Sitzlounge wie auf den Bildern dargestellt

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Dagersheim.

Alle wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten (Bsp. ein Edeka und Kindergarten) und Dienstleistungen (Ärzte, Apotheke, Post, Banken usw.) sind vor Ort und in wenigen Metern erreichbar.

Böblingen ist die Stadt, in der Fortschritt Tradition hat. Weltbekannte Unternehmen haben hier ihre Forschungszentren. Durch die zahlreichen Betreuungsangebote und eine Vielzahl anspruchsvoller Arbeitsplätze ist die Stadt für Fachkräfte aller Branchen ein attraktiver Lebensraum.

Der Kreuzungspunkt zwischen den Bundesautobahnen 8 und 81 liegt unweit nordöstlich von Böblingen. Im Norden des Stadtgebiets führt die A 81 vorbei. Die Bundesstraße 464 und die B 14 führen an Böblingen vorbei. Böblingen liegt an der Gäubahn von Stuttgart nach Singen und wird stündlich mit Regional- und Stadtexpress-Zügen bedient. Zusätzlich ist Böblingen mit den Linien S1 und S60 Renningen-Böblingen an das S-Bahn-Netz Stuttgart angeschlossen. Man erreicht Stuttgart in ca. 25 Minuten

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	189,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche2



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Bad



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

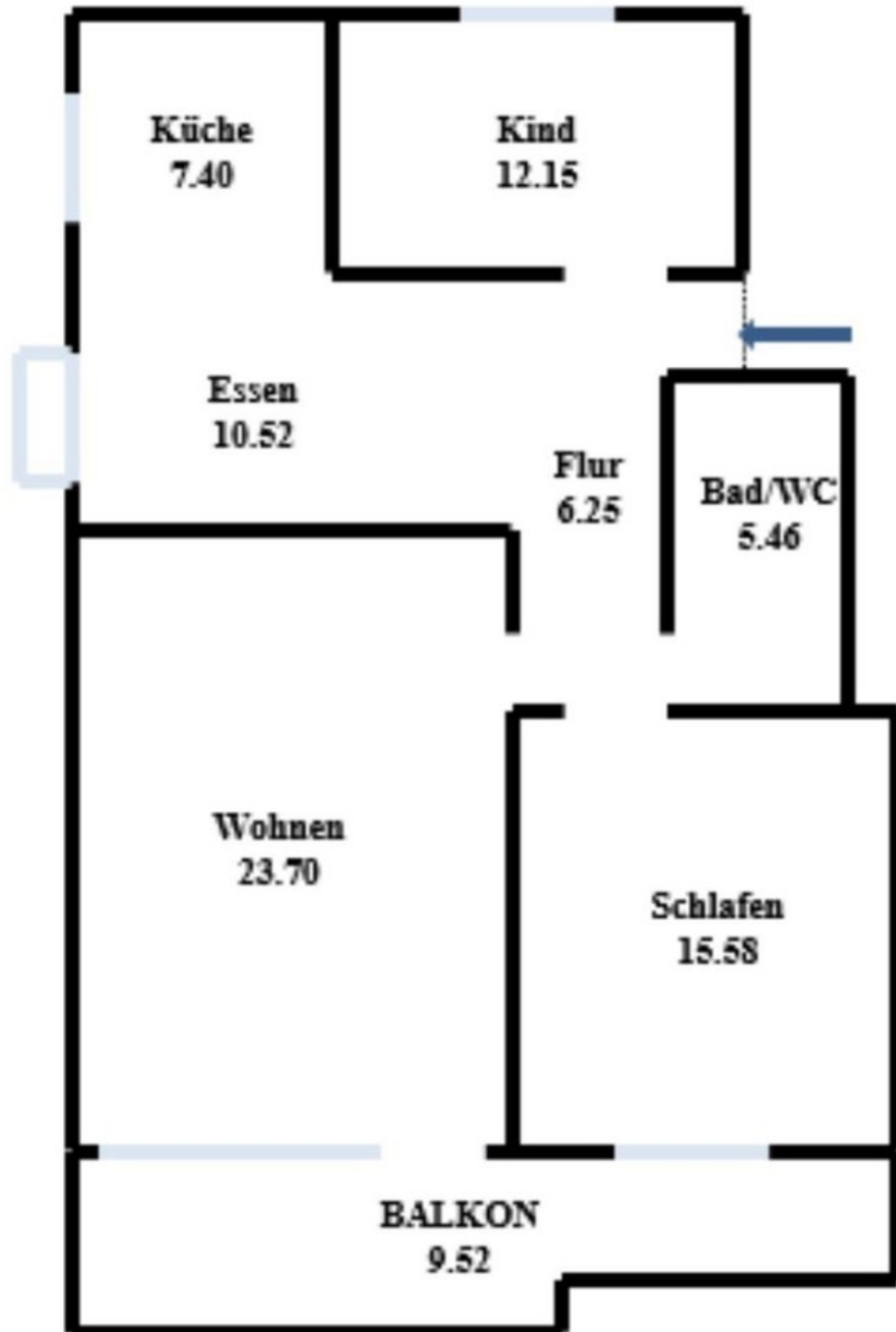


Balkon 1



Balkon 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss