

# Exposé

## Wohnung in Böblingen

**Böblingen: Provisionsfrei – 4 Zi, 113 m<sup>2</sup> (modernisiert),  
Dachterrasse, Aufzug**



Objekt-Nr. OM-403311

### Wohnung

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Meine Wohnrente GmbH

Lauchstr. 14  
71034 Böblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur zehn Parteien in ruhiger, bevorzugter Lage von Böblingen.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug und wurde kontinuierlich instand gehalten. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitlos modernen Zustand.

Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch den direkten Zugang zur großen Dachterrasse besticht – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen.

### Ausstattung

- Komplettmodernisierung 2025 (technisch & optisch)
- Durchdachter Grundriss
- Modernes Tageslichtbad
- Separates Gäste-WC
- Neue Bodenbeläge
- Überarbeitete Elektrik, Leitungen und Heizkörper
- Zweifach verglaste Fenster
- Abstellräume innerhalb und außerhalb der Wohnung
- Neue Zentralheizung (2022)
- Optional zwei Garagenstellplätze ( jeweils € 15.000 )

Die gelungene Kombination aus klassischem Grundriss und moderner Ausstattung schafft ein Wohnumbiente, das sowohl Komfort als auch Stil vermittelt.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Im Jahr 2022 wurden eine neue Zentralheizung sowie die Dämmung der Kellergeschossdecke im Rahmen einer energetischen Sanierung durchgeführt. Diese Modernisierungsmaßnahmen sind im derzeit vorliegenden Energieausweis von 2018 nicht berücksichtigt, da dieser vor der Sanierung erstellt wurde. Ein aktueller Energiekurzcheck zeigt, dass die Immobilie nach Umsetzung dieser Maßnahmen voraussichtlich der Energieeffizienzklasse D entspricht.

## Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger und gewachsener Innenstadtlage von Böblingen, in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Innenstadt, das Flugfeld-Areal und der Bahnhof sind schnell erreichbar.

Über die A81 besteht eine hervorragende Anbindung an Sindelfingen, Stuttgart und den gesamten Wirtschaftsraum der Region.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	192,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Flur

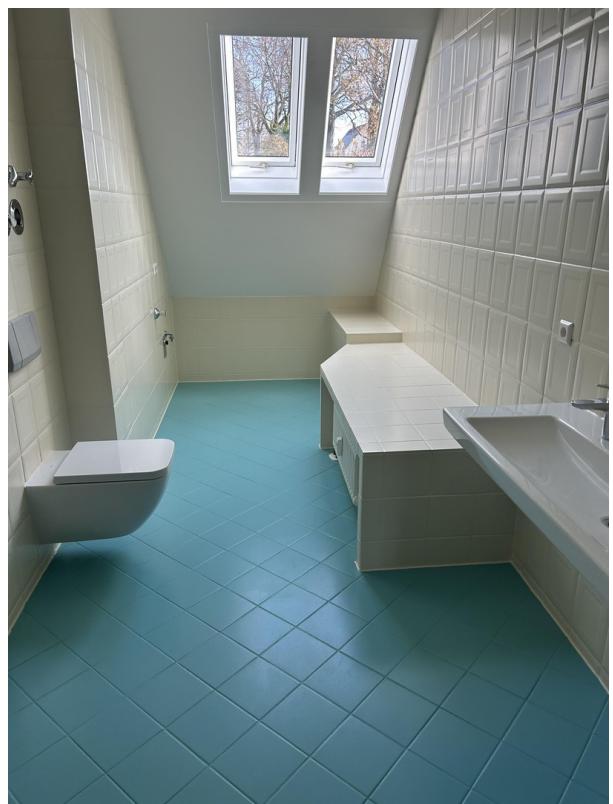
# Exposé - Galerie



Dachterrasse

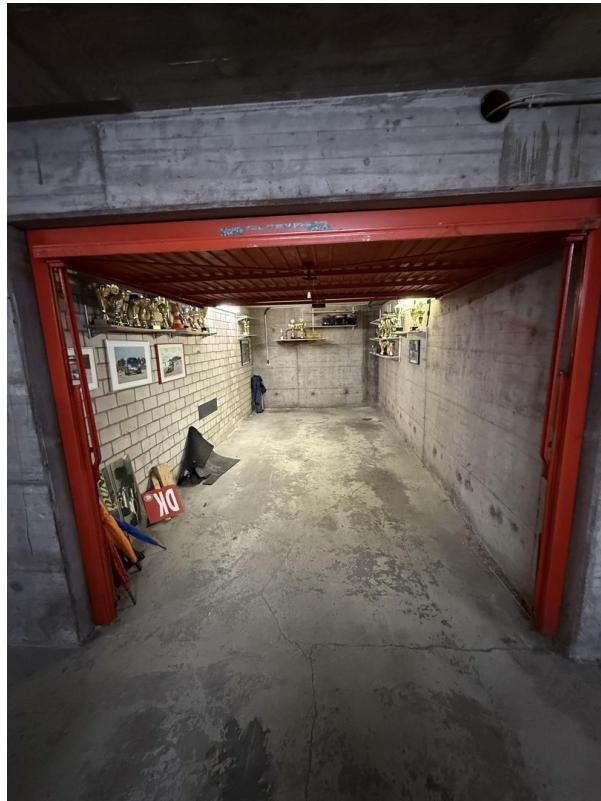


Küche



Bad

# Exposé - Galerie

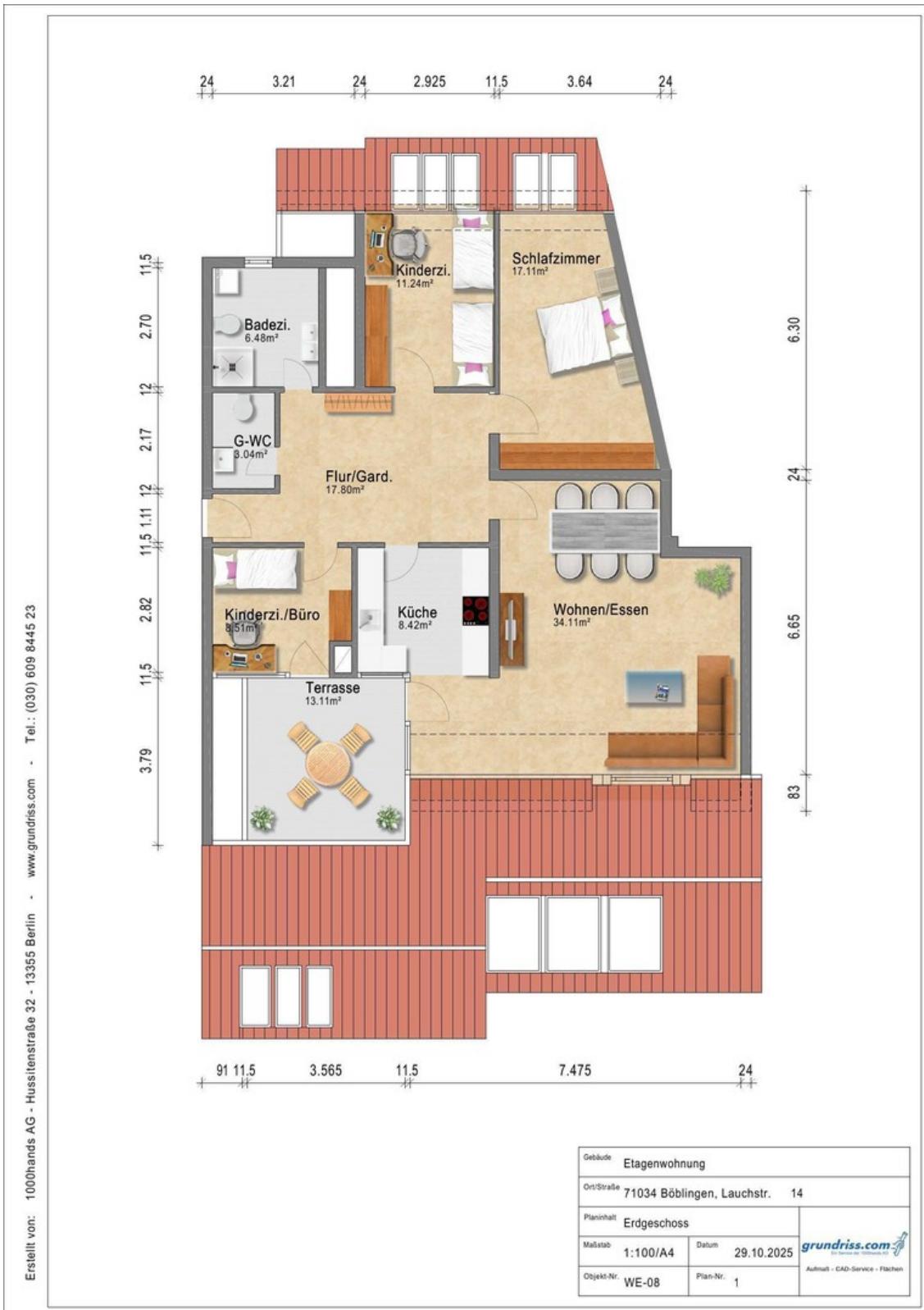


Garage



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss