

Exposé

Erdgeschosswohnung in Oberboihingen

**Barriere- & provisionsfrei: Top geschnittene 3-Zimmer
Oberboihingen – schlüsselfertig nach Wahl**



Objekt-Nr. OM-413765

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:
Sven Jürgen Kühfuß

Kochstraße 5
72644 Oberboihingen
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------|----------------|---------------------|
| Baujahr | 1990 | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 4 | Übernahmedatum | 01.02.2026 |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche | 76,00 m² | Schlafzimmer | 2 |
| Nutzfläche | 10,00 m² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Öl | Etage | Erdgeschoss |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 € | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 330 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung ist barrierefrei zugänglich und bietet zum derzeitigen Bautenstand eine große Flexibilität für den Käufer zur Gestaltung. Im Zuge der Arbeiten können – je nach Bautenstand – individuelle Ausstattungswünsche der Käufer berücksichtigt werden. Vorgesehen sind hochwertige Materialien und eine moderne, zeitgemäße Gestaltung der Innenräume. Wir legen großen Wert auf handwerkliche und bautechnische Qualität und verbauen Echtholzparkett, Großformatfliesen sowie Elektroinstallationen und Armaturen namhafter Hersteller.

Mit unserem Schwesterunternehmen – einem großen regionalen Handwerksbetrieb – bieten wir Ihnen zugeschnittene Erwerbsoptionen an:

Option 1: Erwerb der Wohnung zum aktuellen Bautenstand als solide Grundlage mit Potenzial für die eigenständige Fertigstellung.

Option 2: Partielle Fertigstellung – wählen Sie ausgewählte Maßnahmen (z. B. Bad, Böden, Wände) mit freier Materialauswahl. Die Gewerke werden im Bereich des Selbstkostenpreises durch unser Schwesterunternehmen angeboten.

Option 3: Komplett saniert und einzugsbereit – für 325.000 EUR ist die vollständige Sanierung und Fertigstellung nach Ihren Wünschen (inkl. aller Materialien und Handwerksleistungen) mit der höchsten Qualität inkludiert.

Eckpunkte:

(A) Mit dem Kauf der Wohnung geht ein Rücklageanteil von ca. 12.000 EUR auf den Käufer über

(B) Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, an den sich künftig eine offene Küche anschließt

(C) Besonders attraktiv sind die zwei Terrassen

(D) Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und bodenebener Dusche geplant und erfüllt damit sowohl Komfort- als auch Barrierefreiheitsansprüche

(E) 4-Familienhaus in solider Massivbauweise errichtet – in gepflegtem Gesamtzustand

(F) Den Bewohnern stehen ein gemeinsamer Wäsche- und Trockenraum zur Verfügung

+++ Keine Maklergebühren: Ihr Vorteil rund 10.000 bis 15.000 EUR +++

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- Massivbau
- Umfassend saniert
- Massivbau
- Tageslichtbad (Dusche und Badewanne angedacht)
- Barrierefrei
- Großes Grundstück in zentraler Lage
- Zwei Terrassen
- Zentralheizung

+++ Keine Maklergebühren: Ihr Vorteil rund 10.000 bis 15.000 EUR +++

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wird gegenwärtig saniert. Die Bilder beschreiben teilweise den Zielzustand (Möbel illustrativ). Energieausweis wird als Bestandteil des Expose versendet. Alle Angaben beruhen auf Informationen Dritter. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten. Die Abbildungen sind nicht maßstäblich und dienen nur der Illustration. Bei den Flächenmaßen handelt es sich um Circa-Maße oder Rohbaumaße, die Möblierung stellt nur einen Vorschlag dar und ist kein Kaufbestandteil.

Verkauf durch die Immotention GmbH

Impressum / Angaben gem. §5 TMG

Immotention GmbH, Max-Eyth-Straße 8, 72636 Frickenhausen

Vertreten durch die Geschäftsführer: Danny Nico Schöck, Leon Schöck

Registereintrag: Eintragung im Handelsregister, Registergericht: Amtsgericht Stuttgart,

Registernummer: HRB 795868

Lage

Oberboihingen mit rund 6.000 Einwohnern liegt in der wirtschaftsstarken Region Stuttgart im landschaftlich reizvollen Neckartal zwischen Nürtingen und Wendlingen. Die Gemeinde verbindet gewachsenen Wohncharakter mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Lage und Umfeld

Die Kochstraße befindet sich in einem ruhigen, wohngepägten Quartier mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der Bäcker ist in etwa 2 Minuten, der Supermarkt in rund 7 Minuten fußläufig erreichbar.

Zum Bahnhof Oberboihingen mit direkter Anbindung an die Strecke Stuttgart-Tübingen gehen Sie nur rund 5 Minuten, wodurch der Standort besonders für Pendler attraktiv ist. Über die nahegelegene B313 und A8 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Stuttgart, Esslingen, Kirchheim unter Teck und Ulm. Eine direkte S-Bahn-Anbindung ist bereits beschlossen: Die Verlängerung der Linie S1 über Wendlingen nach Nürtingen sieht vor, dass die S-Bahn voraussichtlich ab 2027 auch in Oberboihingen hält.

Infrastruktur und Nahversorgung

Oberboihingen verfügt über mehrere Kindergärten sowie ein modernes Schul- und Sportzentrum mit Grundschule und Sporthalle. Weiterführende Schulen finden sich im benachbarten Nürtingen und sind mit Bus und Bahn sehr gut erreichbar.

Für die medizinische Versorgung stehen Hausarztpraxen, ein Zahnarzt und eine Apotheke zur Verfügung, ergänzt durch eine vielfältige und als sehr gut einzustufende Nahversorgung im Ort. Buslinien binden Oberboihingen an Nürtingen, Kirchheim unter Teck, Wendlingen und das Fildergebiet an.

Freizeit und Erholung

Das Neckarufer sowie die Nähe zum Albrauf bieten zahlreiche Möglichkeiten für Radfahren, Spaziergänge und Ausflüge ins Grüne. Damit verbindet der Standort Kochstraße 5 Alltagsnähe mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 190,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Wohnraum Umbau

Exposé - Galerie



Wohnraum II



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Office

Exposé - Galerie



Terrasse I



Haus

Exposé - Grundrisse

