

Exposé

Wohnung in Böblingen

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und modernem Tageslichtbad



Objekt-Nr. OM-434537

Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Straßburger Str. 6
71034 Böblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	77,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	380 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte 2-stöckige Gebäude wird effizient über Fernwärme versorgt. Sowohl die Außenwände als auch der Dachboden sind energetisch wirksam gedämmt, was für ein angenehmes Wohnklima und niedrige Energiekosten sorgt. Im Zuge der Modernisierungen wurden zudem die Stromleitungen und Wasserleitungen erneuert, was langfristige Sicherheit und geringe Folgekosten bietet.

Die lichtdurchflutete, optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk und bietet dadurch besonders viel Ruhe und Privatsphäre. Das sonnige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon sowie das Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet und schaffen eine warme, freundliche Wohnatmosphäre. Eine Markise sorgt an heißen Tagen für angenehme Beschattung. Die Rollläden in Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer lassen sich bequem elektrisch bedienen.

Das Tageslichtbad wurde 2025 hochwertig renoviert und verfügt über eine Badewanne, einen Handtuchheizkörper und ein großes Fenster, das viel natürliches Licht hereinlässt. Die Wohnung ist insgesamt sehr gepflegt, wurde kontinuierlich instand gehalten und ist mit einer einbruchssicheren Wohnungstür ausgestattet. Ein großer Vorteil: Die Wohnung ist sofort bezugsfähig, ohne Renovierungsaufwand und ohne Wartezeit, einfach einziehen und wohlfühlen.

Ein eigenes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum. Zusätzlich stehen im Untergeschoss ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum, ein Fahrradkeller sowie eine große, liebevoll gepflegte Gartenanlage zur Verfügung – ideal zum Entspannen oder für Kinder zum Spielen.

Die Lage ist hervorragend: Die Schönbuchbahn (Haltestelle Danziger Straße) erreichen Sie in nur 3 Gehminuten. Der Böblinger Hauptbahnhof mit S-Bahn-Anschluss ist nur eine Station entfernt, was die Wohnung besonders attraktiv für Pendler macht.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die monatlichen Rücklagen betragen ca. 75€.

Lage

Westlicher Stadtrand von Böblingen, schnelle Anbindung an B464, wenige Gehminuten von Schönbuchbahn

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

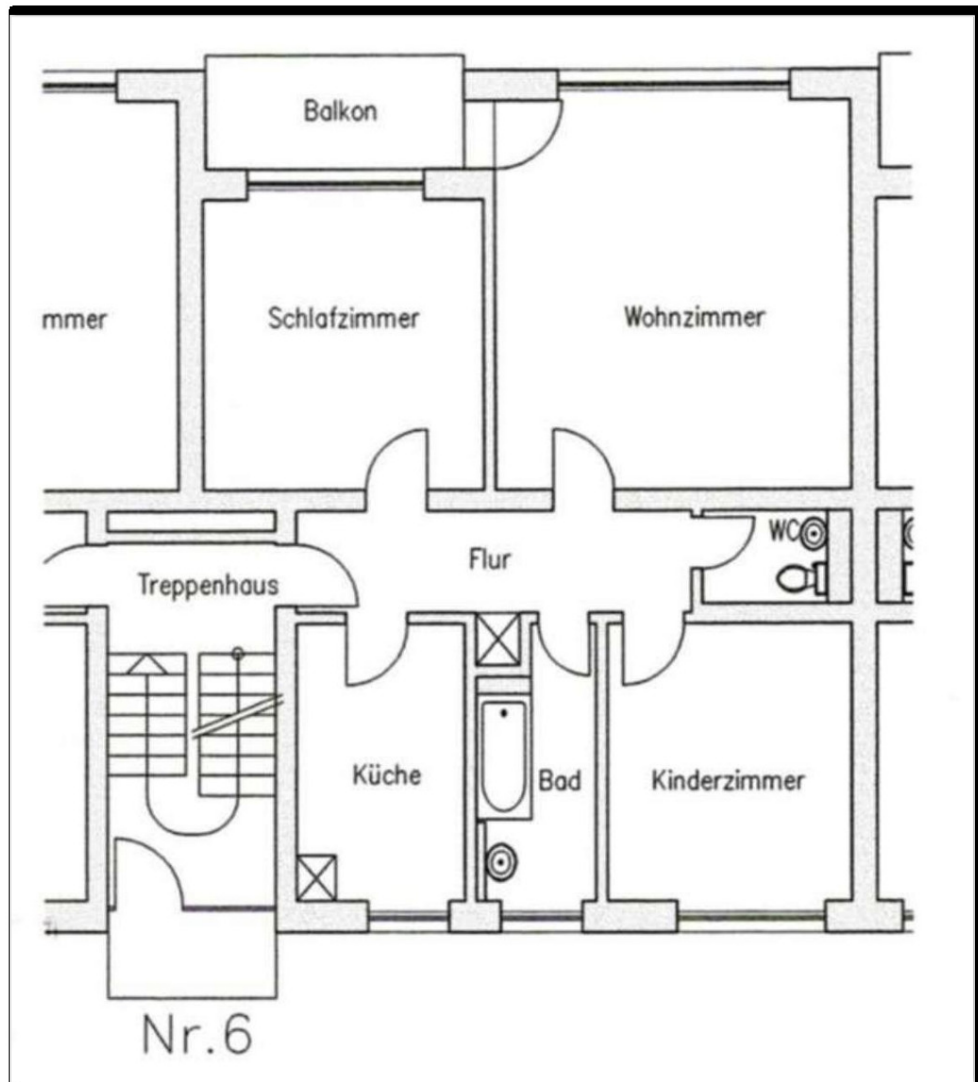


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss



Exposé - Anhänge

1. Wohnfläche

Wohnfläche

Projekt **Wohnung Nr. 15**
 Straßburger Straße 6, 2. OG rechts
 Böblingen

Nutzfläche							Fläche
Küche	+	2,23	*	3,67	=	8,18	8,33 m ²
	+	0,14	*	1,09	=	0,15	
Bad	+	1,59	*	3,67	=	5,84	5,19 m ²
	+	0,14	*	1,09	=	0,15	
	-	0,12	*	1,04	=	0,12	
	-	0,73	*	0,93	=	0,68	
Kinderzimmer	+	3,24	*	3,67	=	11,89	12,16 m ²
	+	0,14	*	1,96	=	0,27	
WC	+	1,66	*	1,22	=	2,03	2,03 m ²
Flur	+	5,24	*	1,35	=	7,07	7,48 m ²
	+	0,58	*	0,70	=	0,41	
Wohnzimmer	+	4,69	*	5,16	=	24,20	24,63 m ²
	+	0,14	*	3,09	=	0,43	
Schlafzimmer	+	3,72	*	3,83	=	14,25	14,58 m ²
	+	0,14	*	2,35	=	0,33	
Balkon Anteil 50%	+	3,42	*	1,50	=	5,13	2,57 m ²
Nutzfläche insgesamt							76,97 m²