

# Exposé

## Wohnung in Böblingen

**Erstbezug nach Modernisierung, 3,5 Zi, 76,75 qm, 1. OG,  
Pkw-Außenstellplatz, Aufzug, OHNE PROVISION**



Objekt-Nr. OM-434610

### Wohnung

Verkauf: **300.000 €**

Wilhelm-Leuschner-Str.14  
71034 Böblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,76 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	282 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde 2026 umfangreich modernisiert und ist ab März 2026 frei und verfügbar.

Der Verkauf erfolgt von Privat, also OHNE Maklerprovision.

Die helle 3,5-Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und beeindruckt durch ihre praktische und großzügige Aufteilung. Die Wohnung besteht aus Wohn-, Elternschlaf- und Kinderzimmer, zwei Balkonen, der Küche, einem Bad mit Waschmaschinenanschluß, einen separaten WC-Raum und einer praktischen Abstellkammer, in der man mehr als nur seine Haushaltsutensilien verstauen kann.

Zusätzlich befindet sich ein großzügiger Balkon direkt an das Wohnzimmer angeschlossen. Ein zweiter Balkon befindet sich direkt an die Küche angeschlossen. Das Bad ist mit hellen Wandfliesen und einer neuen Badewanne ausgestattet. Ebenfalls gehören 2 separate Kellerräume zur Wohnung dazu. Den gemeinschaftlichen Fahrradraum steht es frei zu benutzen. Ein PKW-Außenstellplatz mit einer schließbaren Parksperre ist für 10.000 € zusätzlich zu erwerben, dieser gehört zur Wohnung.

Geheizt wird mit Fernwärme. Ein Energieausweis ist vorhanden und wird beim Besichtigungstermin vorgelegt.

Art des Energieausweises: Bedarf

Gebäudebaujahr Eintragung im Energieausweis: 1964

Endenergie-Kennwert dieses Gebäudes: 108 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

Hauptsächlicher Energieträger: Fernwärme

Energieeffizienzklasse: D

Das monatliche Hausgeld beträgt nur 281,62 EUR, zusätzlich kommen monatlich 38,38 EUR den Rücklagenanteil dazu.

Besichtigungen sind nach individueller Vereinbarung flexibel möglich.

Alle Angaben in dieser Anzeige wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr.

Privatverkauf - Anfragen von Maklern oder Vermittlern sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Mit Kontaktaufnahme entsteht weder ein Maklervertrag noch ein Anspruch auf Provision oder Vergütung. Weitergabe oder gewerbliche Nutzung dieser Anzeige sind nicht gestattet.

-----

The apartment was extensively modernized in 2026 and is available from March 2026.

This bright 3.5-room apartment stands out for its practical and spacious layout. It consists of a living room, a master bedroom, a children's room, two balconies, a kitchen, a bathroom with washing machine connections, a separate WC, and a practical storage room that offers space for more than just household items.

In addition, there is a large balcony directly connected to the living room. A second balcony is connected to the kitchen. The bathroom features light-colored wall tiles and a new bathtub. The apartment also includes a large basement storage room and a second cellar room. A shared bicycle storage room is available for residents to use.

An outdoor parking space for a car, equipped with a lockable parking barrier, have to buy for an additional €10,000. This parking space belongs to the apartment.

Heating is provided via district heating. An energy certificate is available and will be presented during the viewing.

Type of energy certificate: Demand certificate

Year of construction (as stated in the energy certificate): 1964

Final energy consumption: 108 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Main energy source: District heating

Energy efficiency class: D

The monthly homeowners' association fee (Hausgeld) is €281.62, plus an additional €38.38 per month for the reserve fund.

Viewings can be arranged flexibly by individual appointment.

## Ausstattung

- saniert und renoviert in 2026
- Badewanne
- Waschmaschinenanschlüsse im Badezimmer
- separates WC
- Zwei Balkone
- PKW Außenstellplatz (zusätzlich zum Kaufpreis)
- Geräumige Abstellkammer in der Wohnung
- Aufzug
- Zwei Kellerräume

-----  
Features:

- Renovated and modernized in 2026
- Bathtub
- Washing machine connections in the bathroom
- Separate WC
- Two balconies
- Outdoor parking space for a car (an additional cost)
- Spacious storage room within the apartment
- Elevator
- Two cellar rooms

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## Sonstiges

Alle Angaben in dieser Anzeige wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr.

Privatverkauf - Anfragen von Maklern oder Vermittlern sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Mit Kontaktaufnahme entsteht weder ein Maklervertrag noch ein Anspruch auf Provision oder Vergütung. Weitergabe oder gewerbliche Nutzung dieser Anzeige sind nicht gestattet.

## Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Grund. Wald und Wiesen befinden sich gleich um die Ecke und bieten beste Erholungsmöglichkeiten bei Sport, Spiel oder einem schönen Feierabend-Spaziergang.

Kindergarten, Grundschule, Kinderarzt, ein Friseur, der nächste Bäcker und andere Einkaufsmöglichkeiten sind gleich in der Nähe und in ca. 5 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar. Zur nächsten Bushaltestelle (Buslinie 721) gehen Sie in nur ca. 3 bis 4 Minuten und die nächste Haltestelle der Schönbuchbahn (RB 46) erreichen Sie gut zu Fuß, sowie die großen Supermärkte.

-----  
The apartment is located in the Grund district. Forests and meadows are just around the corner and offer excellent opportunities for relaxation, whether for sports, play, or a pleasant evening walk.

A kindergarten, primary school, pediatrician, hairdresser, the nearest bakery, and other shopping options are all nearby and can be reached on foot in about 5 to 7 minutes. The nearest bus stop (bus line 721) is only about 3 to 4 minutes away on foot, and the nearest Schönbuchbahn station (RB 46) as well as larger supermarkets are also within comfortable walking distance.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flurblick zur Wohnungstüre



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Aussicht aus Balkon №1



Küche mit Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

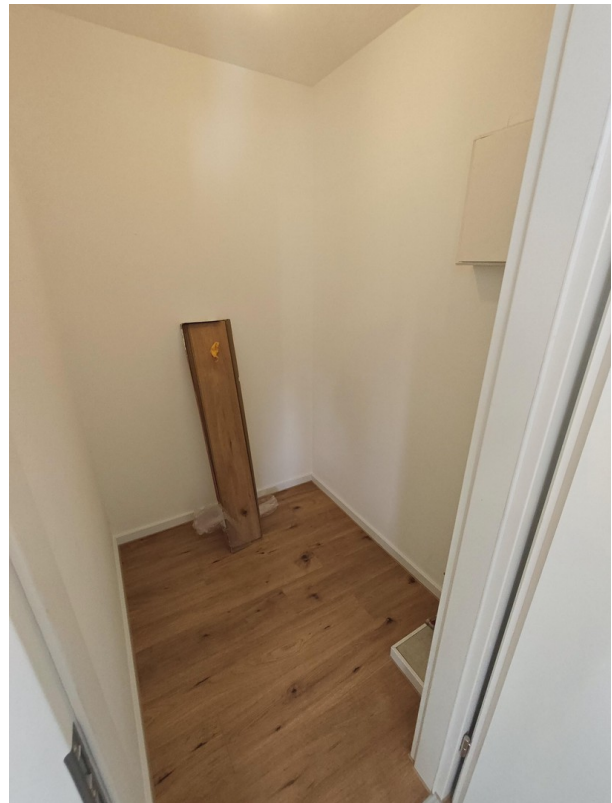
# Exposé - Galerie



Sicht aus dem Küchenbalkon



Badezimmer



Abstellraum

# Exposé - Galerie

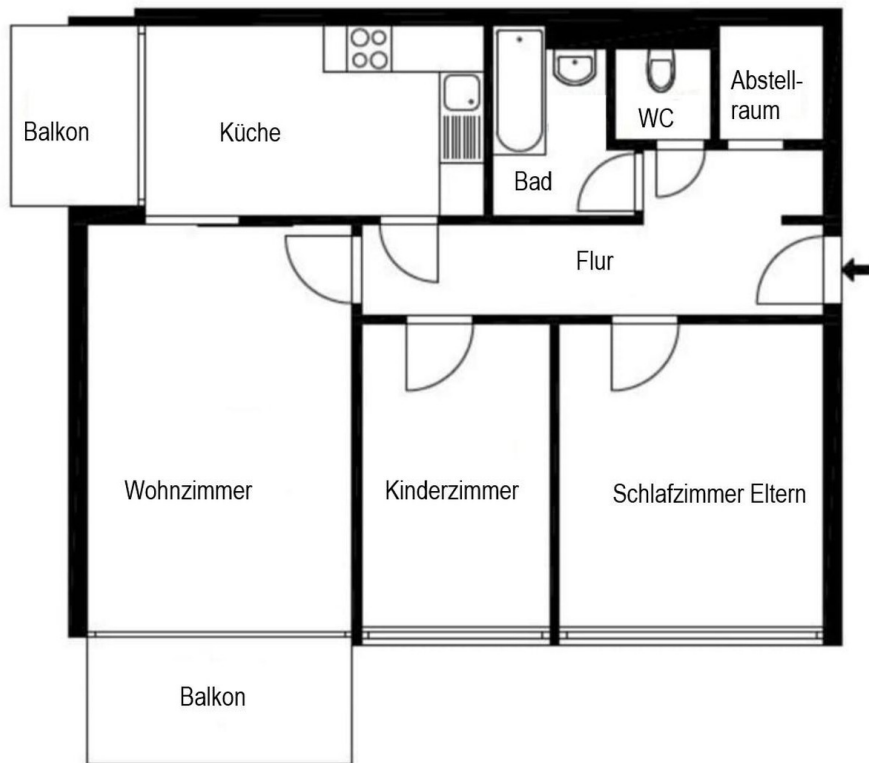


WC



PKW Außenstellplatz mit Sperre

# Exposé - Grundrisse



Grundriss