

Exposé

Erdgeschosswohnung in Altdorf

Großzügige 4-Zimmer-Gartenwohnung (113 m²) mit Aufzug & Westterrasse – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-435271

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **589.000 €**

71155 Altdorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	113,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit 113 m² Wohnfläche und eigenem Garten befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage von Altdorf im Erdgeschoss eines gepflegten, massiv errichteten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung verbindet großzügiges Wohnen, hohen Alltagskomfort und zukunftsichere Energieeffizienz in besonders attraktiver Weise. Der durchdachte Grundriss, die helle Wohnatmosphäre und die sonnige Westausrichtung schaffen ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder Käufer mit Wunsch nach komfortablem Wohnen auf einer Ebene.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ein freundliches, kommunikatives Wohngefühl. Alle Räume sind angenehm geschnitten und vielseitig nutzbar – zum Beispiel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit Gartenanteil, die von zwei Räumen aus zugänglich ist und den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert.

Die Westausrichtung sorgt für viel Licht sowie angenehme Nachmittags- und Abendsonne – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Auch beim Wohnkomfort überzeugt die Wohnung auf ganzer Linie:

Der Zugang erfolgt barrierearm über den Hauseingang, die Terrasse oder bequem von der Tiefgarage mit dem Aufzug direkt bis zur Wohnung.

Das erleichtert den Alltag spürbar – ob beim Transport von Einkäufen, Gepäck oder Gartenzubehör.

Ein weiterer wesentlicher Mehrwert liegt in der energetischen Qualität des Gebäudes. Durch die umfassende Modernisierung der Wärmeerzeugung in den Jahren 2023/2024 wurde die Immobilie technisch auf ein zukunftsorientiertes Niveau angehoben.

In Kombination aus Gas-Brennwerttechnik, Wärmepumpe und Solarthermie erreicht das Gebäude die Energieeffizienzklasse A. Der sehr niedrige Energiebedarf von 35,6 kWh/(m²a) ist ein klarer Vorteil im Hinblick auf langfristige Energiekosten und Werthaltigkeit.

Energieangaben:

Wärmeerzeugung vollständig saniert 2023–2024

Hybrides Energiesystem aus Gas-Brennwerttechnik, Wärmepumpe und Solarthermie

Energiebedarf: 35,6 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse A

Baujahr Gebäude: 2012

Zustand & Wohnanlage:

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit zwei nahezu identischen, massiv errichteten Mehrfamilienhäusern. Jedes Gebäude umfasst sechs Wohneinheiten, verteilt auf drei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Beide Häuser sind über eine gemeinsame Tiefgarage, die zugehörigen Gemeinschaftsräume sowie eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage miteinander verbunden, die die gesamte Wohnanlage effizient mit Heizenergie versorgt. Die überwiegend eigentümergeprägte Bewohnerstruktur unterstreicht den ruhigen und gepflegten Charakter der Anlage.

Regelmäßige Instandhaltungen sowie ein Hausmeisterservice tragen zum dauerhaft gepflegten Erscheinungsbild und zur nachhaltigen Werterhaltung der Gemeinschaftsbereiche bei.

Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten, gepflegten Zustand und ermöglicht einen zeitnahen Einzug. Die Wohnanlage überzeugt durch ein ruhiges und angenehmes Umfeld mit gewachsener Nachbarschaft.

Ausstattung

- Terrasse mit Garten in sonniger West-Ausrichtung
- Elektrische Premium-Vollkassettenmarkise von WEINOR mit zusätzlichem vertikalen Volant-Plus für Sonnen- und Sichtschutz
- Barrierefreier Zugang, Aufzug von der Tiefgarage
- Energieeffiziente Fußbodenheizung in Niedertemperaturtechnik, individuell in jedem Raum steuerbar
- Dreifach verglaste Fenster
- Tageslichtbad mit bodenebener Dusche
- Vorbereitetes Gäste-WC mit allen Anschlüssen – aktuell praktisch als Hauswirtschafts-/Abstellraum genutzt
- Einbauküche
- Großzügiger Flur mit Garderobenbereich
- Laminat- und Fliesenböden
- Wohnungs- und Innentüren mit Rundkante, CPL-Dekoroberfläche „OviTop Samtesche Weiß“ in strukturierter Holzoptik, Türbeschläge Serie „Amsterdam“ aus Edelstahl von HOPPE
- Mückenschutzgitter im Bad und Schlafzimmer
- Abschließbarer Kellerraum
- Wettergeschützter Stellplatz in abschließbarer Tiefgarage
- Gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum
- Fahrradraum

Internet / Telekommunikation:

Die Wohnung ist an einen Glasfaseranschluss angeschlossen, wodurch ultraschnelle Internetgeschwindigkeiten möglich sind. Alternativ stehen am Standort DSL- und Kabelanschlüsse in hoher Leistung (bis 1000 Mbit/s) zur Verfügung. Netzwerksteckdosen und SAT-Anschluss in jedem Zimmer.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Bezugsfrei nach Vereinbarung

Lage

Altdorf ist ein gefragter Wohnort im Landkreis Böblingen und bietet eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sind im Ort vorhanden.

Die Nähe zum Naturpark Schönbuch eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Essbereich Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Diele - Flur

Exposé - Galerie



Garderobe

4-Zimmer Gartenwohnung

Wohnen/Essen	34 m ²
Küche	6,4 m ²
Schlafen	14,4 m ²
Kind	14,0 m ²
Arbeit	14,8 m ²
Bad	9,4 m ²
Diele	8,3 m ²
Flur	2,9 m ²
Gäste-WC	1,8 m ²
Garderobe	2,0 m ²
Terrasse (30 m ²)	5 m ²
Wohnfläche DIN	113 m ²
Gartenfläche	50 m ²



Exposé - Grundrisse

Exposé

Großzügige 4-Zimmer-Gartenwohnung (113 m²) mit Aufzug & Westterrasse

Kaufpreis Wohnung	Weitere Angaben siehe Onlineanzeige
Kaufpreis Garage/Stellplatz	Weitere Angaben siehe Onlineanzeige
Provision für Käufer	provisionsfrei

Objekttyp	Erdgeschosswohnung
Baujahr	2012
Etage	Erdgeschoss
Zimmer	4
Badezimmer	1
Gäste WC / Abstellraum	1
Schlafzimmer	3
Tiefgarage Stellplatz	1
Kellerabteil	1
Zustand	Modernisierung der Wärmeerzeugung im Jahr 2024
Aktuelle Nutzung	Nicht vermietet
Übernahme ab	Nach Vereinbarung

Exposé - Grundrisse

Objektbeschreibung:

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 113 m² Wohnfläche und eigenem Garten befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage von Altdorf im Erdgeschoss eines gepflegten, massiv errichteten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung verbindet großzügiges Wohnen, hohen Alltagskomfort und zukunftssichere Energieeffizienz in besonders attraktiver Weise. Der durchdachte Grundriss, die helle Wohnatmosphäre sowie die sonnige Westausrichtung schaffen ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder Käufer mit Wunsch nach komfortablem Wohnen auf einer Ebene.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und vermittelt ein freundliches, kommunikatives Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die angenehme Wohnatmosphäre. Alle Räume sind gut geschnitten und vielseitig nutzbar – beispielsweise als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit eigenem Gartenanteil, die von zwei Räumen aus zugänglich ist und den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert. Die Westausrichtung sorgt für viel Licht sowie angenehme Nachmittags- und Abendsonne – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Auch beim Wohnkomfort überzeugt die Wohnung auf ganzer Linie: Der Zugang erfolgt barrierearm über den Hauseingang, die Terrasse oder bequem von der Tiefgarage mit dem Aufzug direkt bis zur Wohnung. Das erleichtert den Alltag spürbar – etwa beim Transport von Einkäufen, Gepäck oder Gartenzubehör.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit zwei nahezu identischen, massiv errichteten Mehrfamilienhäusern. Jedes Gebäude umfasst sechs Wohneinheiten, verteilt auf drei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Beide Häuser sind über eine gemeinsame Tiefgarage, die zugehörigen Gemeinschaftsräume sowie eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage miteinander verbunden, die die gesamte Wohnanlage effizient mit Heizenergie versorgt. Die überwiegend eigentümergeprägte Bewohnerstruktur unterstreicht den ruhigen und gepflegten Charakter der Anlage.

Ein weiterer wesentlicher Mehrwert liegt in der energetischen Qualität des Gebäudes. Durch die umfassende Modernisierung der Wärmeerzeugung im Jahr 2024 wurde die Immobilie technisch auf ein zukunftsorientiertes Niveau angehoben. In der Kombination aus Gas-Brennwerttechnik, Wärmepumpe und Solarthermie erreicht das Gebäude die Energieeffizienzklasse A. Der sehr niedrige Energiebedarf von lediglich 35,6 kWh/(m²a) stellt einen klaren Vorteil im Hinblick auf langfristig niedrige Energiekosten sowie die nachhaltige Werthaltigkeit der Immobilie dar.

Exposé - Grundrisse

Energieangaben:

- Modernisierung der Wärmeerzeugung im Jahr 2024
Hybrides Energiesystem aus Gas-Brennwerttechnik, Wärmepumpe und Solarthermie
- Wesentlicher Energieträger: Gas, Strom
- Heizung: Bodenheizung
- Energiebedarf: 35,6 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse A

Zustand & Wohnanlage:

Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten, gepflegten Zustand und ermöglicht einen zeitnahen Einzug. Die Wohnanlage überzeugt durch ein ruhiges und angenehmes Umfeld mit gewachsener Nachbarschaft.

Regelmäßige Instandhaltungen sowie ein Hausmeisterservice tragen zum dauerhaft gepflegten Erscheinungsbild und zur nachhaltigen Werterhaltung der Gemeinschaftsbereiche bei.

Angaben zur Ausstattung:

- Terrasse mit Garten in sonniger West-Ausrichtung
- Elektrische Premium-Vollkassettenmarkise von WEINOR mit zusätzlichem vertikalen Volant-Plus für Sonnen- und Sichtschutz
- Barrierefreier Zugang, Aufzug von der Tiefgarage
- Energieeffiziente Fußbodenheizung in Niedertemperaturtechnik, individuell in jedem Raum steuerbar
- Dreifach verglaste Fenster
- Tageslichtbad mit bodenebener Dusche
- Separates Gäste-WC mit allen Anschlüssen (derzeit als Abstellraum genutzt)
- Einbauküche
- Großzügiger Flur mit Garderobebereich
- Laminat- und Fliesenböden
- Wohnungs- und Innentüren mit Rundkante, CPL-Dekoroberfläche „OviTop Samtesche Weiß“ in strukturierter Holzoptik, Türbeschläge Serie „Amsterdam“ aus Edelstahl von HOPPE
- Mückenschutzgitter im Bad und Schlafzimmer
- Abschließbarer Kellerraum
- Wettergeschützter Stellplatz in abschließbarer Tiefgarage
- Gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum
- Fahrradraum

Exposé - Grundrisse

- **Internet / Telekommunikation:**
Die Wohnung ist an einen Glasfaseranschluss angeschlossen, wodurch ultraschnelle Internetgeschwindigkeiten möglich sind. Alternativ stehen am Standort DSL- und Kabelanschlüsse in hoher Leistung (bis 1000 Mbit/s) zur Verfügung. Netzwerksteckdosen und SAT-Anschluss in jedem Zimmer.

Lage:

Altdorf ist ein gefragter Wohnort im Landkreis Böblingen und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur sowie hohem Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, ärztliche Versorgung, Kindergarten, Grundschule sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich direkt im Ort bzw. in komfortabler Nähe.

Die Nähe zum Naturpark Schönbuch eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung und unterstreicht die hohe Wohnqualität des Standorts.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind die umliegenden Wirtschaftsstandorte sowie die Region Böblingen/Sindelfingen und Stuttgart bequem erreichbar.

Exposé - Grundrisse

Exposé – Galerie

Terrasse mit Garten:



Exposé - Grundrisse

Wohnen:



Essbereich:



Exposé - Grundrisse

Küche:



Schlafen:



Exposé - Grundrisse

Arbeiten:



Kind:



Exposé - Grundrisse

Bad:



Exposé - Grundrisse

Eingangsbereich und Garderobe:



Flur und Diele:



Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundriss:

Wohnen/Essen	34 m ²
Küche	6,4 m ²
Schlafen	14,4 m ²
Kind	14,0 m ²
Arbeit	14,8 m ²
Bad	9,4 m ²
Diele	8,3 m ²
Flur	2,9 m ²
Gäste-WC	1,8 m ²
Garderobe	2,0 m ²
Terrasse (30 m ²)	5 m ²
Wohnfläche DIN	113 m²
Gartenfläche	50 m²

