

Exposé

Erdgeschosswohnung in Böblingen

Einmalige Chance: Helle 4,5-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung mit großem Garten & Terrasse



Objekt-Nr. OM-436612

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **579.000 €**

Ansprechpartner:
Gerber

71034 Böblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	680 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf der begehrten Diezenhalde in Böblingen!

Diese großzügige und lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit 4,5 Zimmern überzeugt mit einer Wohnfläche von 142 m² und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf komfortables Wohnen legen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2011 kernsaniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, modernen Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort, während die einbruchgesicherte Ausstattung ein hohes Maß an Sicherheit bietet.

Der durchdachte Grundriss umfasst zwei moderne Badezimmer – eines mit Dusche, das andere mit Badewanne – und garantiert somit optimalen Wohnkomfort im Alltag. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der ein helles, einladendes Raumgefühl schafft und ideal für gesellige Abende ist. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer, die wertvollen Stauraum bietet.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum ca. 200 m² großen Garten, der Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, Freizeitgestaltung und individuellen Entfaltung bietet – perfekt für Familien, Haustierbesitzer, Gartenliebhaber und entspannte Stunden im Grünen.

Diese Wohnung vereint großzügiges, modernes Wohnen mit einer attraktiven Lage und einem hohen Maß an Lebensqualität – überzeugen Sie sich selbst!

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem sehr guten Allgemeinzustand. Ein großer Kellerraum, der sich auch ideal als Werkstatt eignet, sowie ein Tiefgaragenstellplatz (im Preis inklusive) mit direktem Zugang ins Haus sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das großzügige Grundstück mit Gemeinschaftsgarten, der auch gerne zum Grillen in der Gemeinschaft genutzt wird, grenzt zudem an einen öffentlichen Spielplatz – ein weiterer Pluspunkt insbesondere für Familien. Die ruhige und grüne Umgebung unterstreicht die hohe Lebensqualität dieser Immobilie.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Hausgeld liegt aktuell bei 680,00€, was sich aus 310,00€ Rücklagenbildung und 370,00€ Betriebskostenvorauszahlung. Da sowohl Heizung, Dach als auch die Garage und die Fassade bereits renoviert wurden, ist geplant die Rücklagenbildung zum 01.01.2027 zu reduzieren und dadurch das Hausgeld zu senken.

Am Grundriss fehlt der Abstellraum, dieser ist am Ende der Küche und parallel zum großen Badezimmer - somit kann man vom Flur nicht mehr in die Küche.

Lage

Die Diezenhalde zählt zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnlagen in Böblingen und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft bietet das Wohngebiet eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und Berufstätige.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Böblinger Innenstadt sowie die benachbarte Stadt Sindelfingen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Nähe zur

Autobahn und zur Region rund um Stuttgart macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar, teilweise sogar fußläufig. Zudem laden zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Spazierwege zur Erholung im Freien ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	77,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Abstellraum/kammer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Büro/Gästezimmer



Büro/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Duschbad



Flur/Garderobe

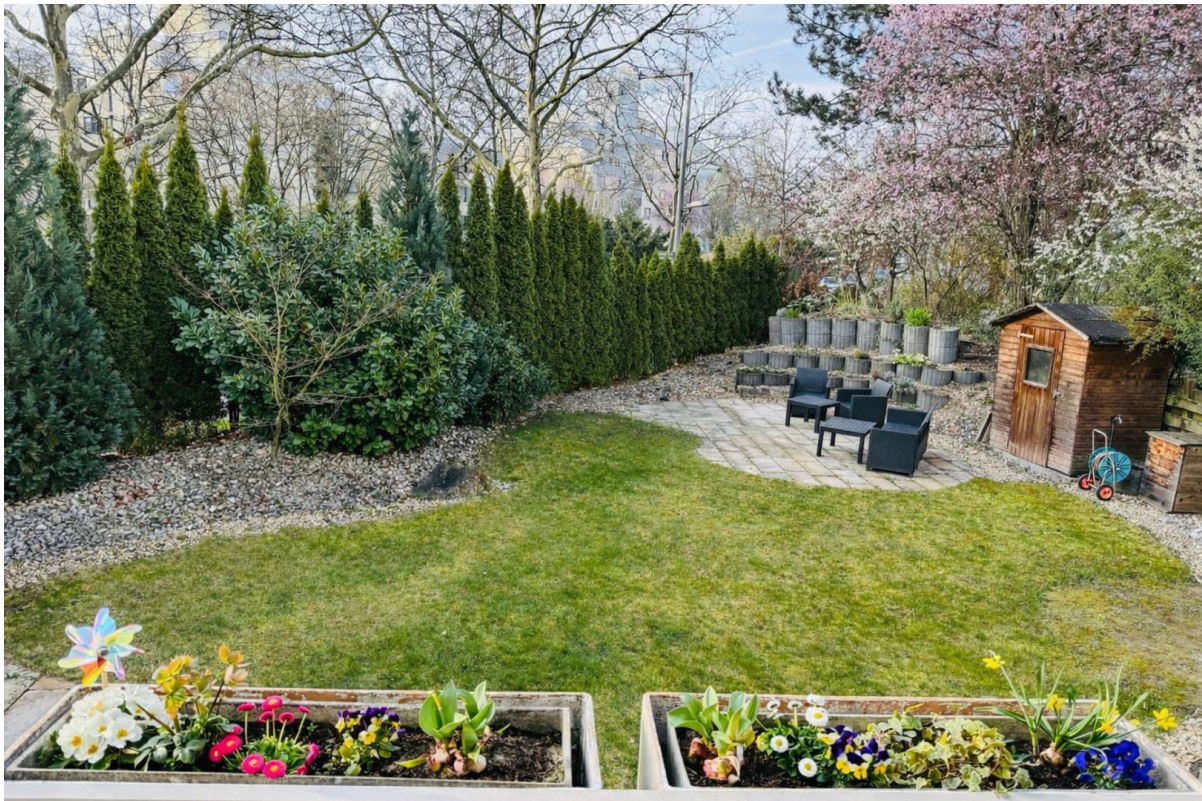


Flur

Exposé - Galerie



Eingang vom Garten



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Hausansicht Eingang Garten

Exposé - Galerie

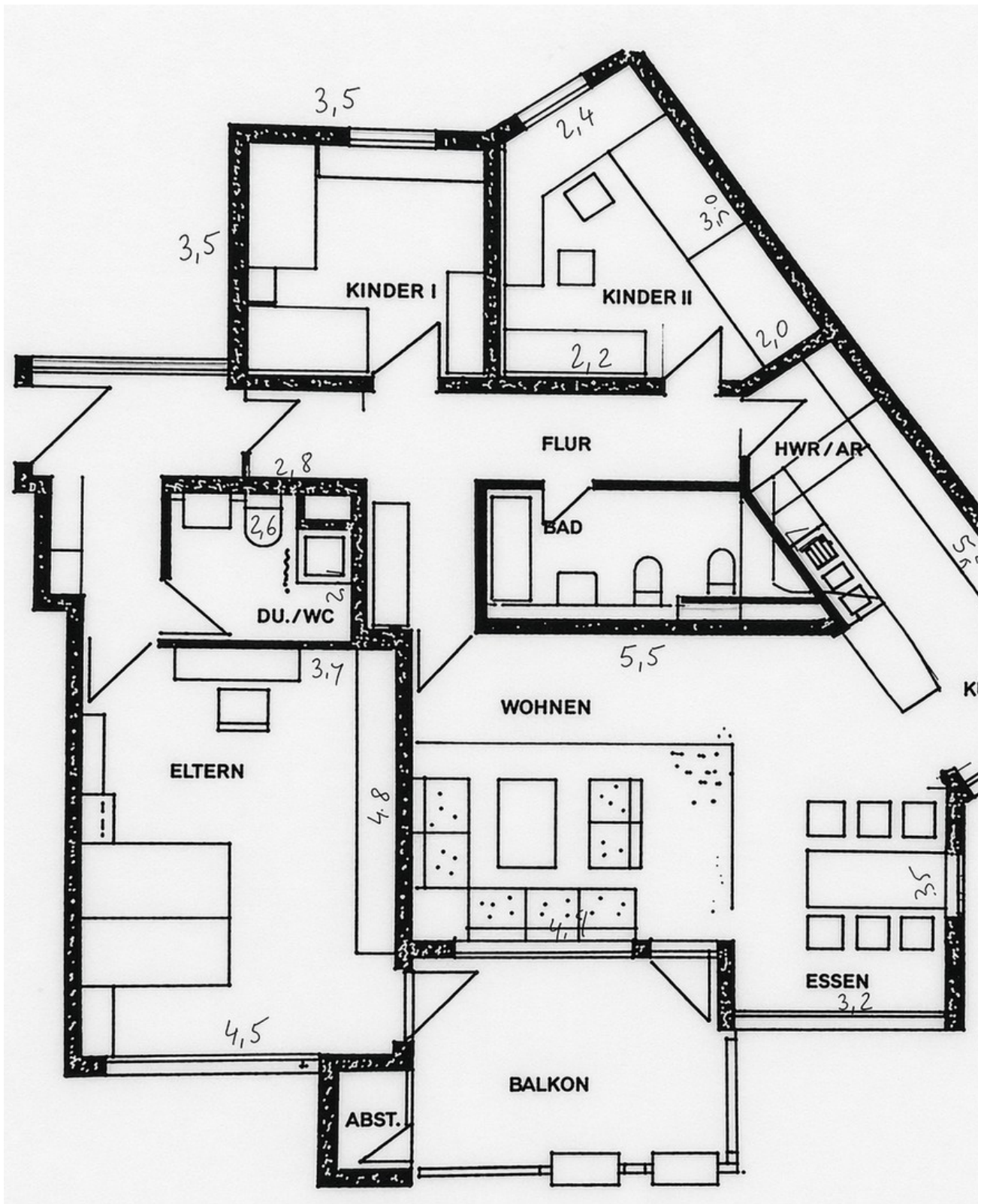


Gemeinschaftsgarten/Hof



Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss