

# Exposé

## Wohnung in Böblingen

### Hochwertig renovierte, teilmöblierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon & TG-Stellplatz in Böblingen



Objekt-Nr. OM-476054

#### Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jonas Rietschel

Brunnenstraße 31  
71032 Böblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |          |                   |                   |
|-----------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 1992     | Mietsicherheit    | 2.700 €           |
| Zimmer                | 2,50     | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Wohnfläche            | 52,15 m² | Zustand           | renoviert         |
| Energieträger         | Gas      | Schlafzimmer      | 1                 |
| Nebenkosten           | 105 €    | Badezimmer        | 1                 |
| Heizkosten            | 115 €    | Etage             | 3. OG             |
| Summe Nebenkosten     | 220 €    | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Miete Garage/Stellpl. | 80 €     | Heizung           | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine helle 2,5-Zimmer-Wohnung, die durch ihre gehobene Innenausstattung, die Lage und den schönen offenen Grundriss besticht. Die Wohnung wurde 2024 umfassend renoviert: Die sanitären Anlagen wurden erneuert (u. a. Waschtisch und Glasduschkabine), Wände und Türen frisch gestrichen und eine neue Einbauküche samt hochwertiger Elektrogeräte eingebaut.

Die Wohnung ist teilmöbliert und daher ideal für einen unkomplizierten Zuzug geeignet. Die Teilmöblierung umfasst einen Esstisch mit Stühlen, einen Kleiderschrank, Kommoden sowie ein hochwertiges Massivholzbett (140 cm). Ferner ist der Balkon samt Holzvertäfelung und Loungemobiliar im Frühjahr des Jahres 2026 von einer Fachfirma saniert und ausgestattet worden.

Zu den besonderen Merkmalen gehört der geräumige, zum Grillen einladende Balkon. Der im Mietzins enthaltene Hausmeisterservice pflegt Garten und Gemeinschaftsflächen, sodass weder Winterdienst noch Kehrwoche auf Sie zukommen. Die Wohnanlage verfügt zudem über nahezu ebenerdige Trockenräume, einen Fahrradkeller sowie großzügige individuelle Kellerräume im Erdgeschoss. Ein Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist perfekt an die S-Bahn Richtung Stuttgart angebunden, eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe.

Vermieter und Hausordnung erlauben Haustiere sowie das Musizieren – jeweils nach Absprache mit dem Vermieter.

Neben einer Schufa-Auskunft bittet der Vermieter um einen Bonitätsnachweis im Rahmen der Bewerbung (z. B. Arbeitsvertrag oder Gehaltsnachweis). Dies ist selbstverständlich freiwillig, kann die Mieterauswahl aber positiv beeinflussen.

Bezugsfrei ab dem 01.08.2026 (ein Einzug spätestens zum 01.10.2026 ist möglich).

## Ausstattung

- 2,5 Zimmer, ca. 52,15 m², 3. OG
- teilmöbliert (Esstisch mit Stühlen, Kleiderschrank, Kommoden, Massivholzbett 140 cm, modulares Ledersofa)
- neue Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (2024)
- modernes Duschbad mit Glasduschkabine (2024 erneuert)
- Balkon
- Gartenmitbenutzung
- eigener Kellerraum, Fahrradkeller, Trockenräume
- Stellplatz in der Tiefgarage
- Gas-Zentralheizung
- Hausmeisterservice inklusive (kein Winterdienst / keine Kehrwoche)
- Haustiere nach Absprache erlaubt

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Diese charmante Wohnung in der Brunnenstraße 31 bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den idyllischen Stadtpark – ideal für Spaziergänge, Jogging oder zum Entspannen im Grünen. Der

nahe gelegene See lädt zum Verweilen ein und bietet Freizeitmöglichkeiten wie Bootfahren oder Picknicken. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Innenstadt sorgen dafür, dass Sie schnell und unkompliziert alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 122,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



offener Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



moderne Einbauküche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur 1

# Exposé - Galerie



Flur 2



Zugang zum Haus

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss

# Exposé - Grundrisse

