

---

## Exposé

### Großzügige 4-Zimmer-Gartenwohnung (113 m<sup>2</sup>) mit Aufzug & Westterrasse

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

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

---

### Objektbeschreibung:

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 113 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>a) stellt einen klaren Vorteil im Hinblick auf langfristig niedrige Energiekosten sowie die nachhaltige Werthaltigkeit der Immobilie dar.

---

### 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/(m<sup>2</sup>a)
- 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 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.

### 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 – Galerie

### Terrasse mit Garten:



---

**Wohnen:**



**Essbereich:**



---

**Küche:**



**Schlafen:**



---

**Arbeiten:**



**Kind:**



---

**Bad:**



---

**Eingangsbereich und Garderobe:**



**Flur und Diele:**



Exposé - Grundriss:

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

