Oberboihingen

Zur Miete - Stilvolle Erdgeschosswohnung in begehrter Aussichtslage

Objektnummer: 25364021

MIETPREIS: 1.250 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 138,61 m^2 • **ZIMMER:** 4.5

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25364021
Wohnfläche	ca. 138,61 m²
Bezugsfrei ab	15.09.2025
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Mietpreis	1.250 EUR
Nebenkosten	150 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 29 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	24.04.2035
Befeuerung	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	176.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

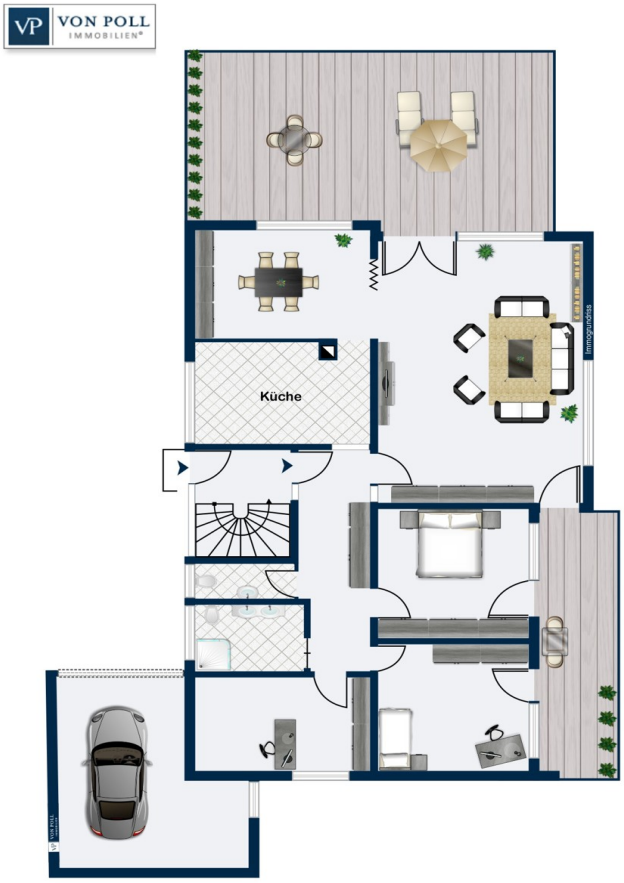
Die Immobilie

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – modern, nachhaltig und familienfreundlich.

Diese liebevoll sanierte Erdgeschosswohnung vereint stilvolle Architektur mit modernem Wohnkomfort und ökologischen Werten – ideal für junge Familien, die viel Platz, Ruhe und Lebensqualität suchen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 138,6?m² und insgesamt 4,5 Zimmern bietet diese Wohnung Raum für individuelle Lebensentwürfe. Drei helle Schlafzimmer, ein stilvoll gestaltetes Badezimmer sowie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich schaffen ein offenes, harmonisches Wohngefühl, in dem sich alle Familienmitglieder wohlfühlen.

Das im Jahr 1969 bzw. 1970 errichtete Gebäude wurde in 2024 bis 2025 umfassend modernisiert. Dabei standen Qualität, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort im Mittelpunkt. Hochwertige 2- und 3-fach verglaste Fenster und ein wohngesunder Bodenbelag sorgen für ein angenehmes Raumklima und unterstützen gleichzeitig die Energieeffizienz des gesamten Hauses.

Ein modernes Infrarot-Heizsystem garantiert nicht nur behagliche Wärme, sondern punktet auch durch seine Umweltfreundlichkeit und steuerbare Betriebskosten – ideal für Familien, die bewusst leben und wirtschaftlich denken.

Die Küche ist aktuell noch nicht eingebaut, was Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit bietet: Ob offene Familienküche oder eine Variante in minimalistischem Design – hier können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Garten – eine grüne Oase direkt vor Ihrer Tür. Hier finden Kinder Platz zum Spielen, Erwachsene Raum zur Erholung, und Naturfreunde die Möglichkeit, sich kreativ auszuleben. Die Pflege des Gartens liegt in den Händen der Mieter – so haben Sie die Freiheit, Ihren Außenbereich weitgehend nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu beleben.

Zur Wohnung gehört außerdem eine geräumige Garage mit genügen Stauraum, die nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für Fahrräder, Kinderwagen oder Gartengeräte bietet. Großflächige Markisen an der Terrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und sorgen an warmen Tagen für angenehmen Schatten.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, niveauvollen Nachbarschaft mit Aussichtslage – perfekt für Familien, die ein gepflegtes Wohnumfeld schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Diese Erdgeschosswohnung vereint moderne Ausstattung, nachhaltige Technik und flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ein Zuhause zum Wohlfühlen für Familien, die Wert auf Qualität, Umweltbewusstsein und ein gutes Lebensgefühl legen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie schön Ihr neues Zuhause sein kann.

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Ausstattung und Details

Nebenkosten:
• Vorauszahlung der Betriebskosten inkl. Wasser an den Vermieter : 150 € / Monat
• Für den Wärmestrom der Infrarotheizung und Ihren Bedarf des Haushaltsstromes dürfen Sie als Mieter direkt mit dem Energieanbieter Ihres Vertrauens zu den für Sie bestmöglichen Konditionen einen Vertrag abschließen.

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Alles zum Standort

Oberboihingen ist eine Gemeinde im Landkreis Esslingen in Baden-Württemberg und gehört zur Region Stuttgart. Sie liegt verkehrsgünstig im mittleren Neckarraum, etwa 20 Kilometer südöstlich von Stuttgart und rund 5 Kilometer nordwestlich der Stadt Nürtingen.

Die Gemeinde befindet sich im Vorland der Schwäbischen Alb und ist durch die Nähe zum Neckar sowie die reizvolle Umgebung mit Feldern, Wiesen und kleineren Waldgebieten geprägt. Durch den Ort verläuft die Bundesstraße B313, die eine schnelle Anbindung an die Autobahn A8 (Anschlussstelle Wendlingen am Neckar, ca. 5 km entfernt) ermöglicht. Auch die Nähe zur Bundesstraße B10 bietet eine gute regionale Erreichbarkeit.

Oberboihingen verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Bahnstrecke Plochingen–Tübingen, mit regelmäßigen Verbindungen nach Stuttgart, Tübingen und Reutlingen, wodurch die Gemeinde gut in den öffentlichen Nahverkehr des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) eingebunden ist.

Die Lage im Einzugsbereich der wirtschaftsstarken Metropolregion Stuttgart sowie die naturnahe Umgebung machen Oberboihingen zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort mit hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 176.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25364021 - 72644 Oberboihingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck
Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com