

## Teilmodernisiertes Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück nahe Esslingen



|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekttyp              | Grundstück                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Objektart              | Einfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| PLZ / Ort              | 72644 Oberboihingen, Esslingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Straße / Nr.           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bundesland             | Baden-Württemberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Lage                   | <p>Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Oberboihingen, einer familienfreundlichen Gemeinde im Landkreis Esslingen. Die Kombination aus naturnahem Umfeld, guter Nahversorgung und exzellenter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Das zeichnet die Lage aus: Nur 5 Gehminuten zur S-Bahnstation Oberboihingen (Linie S1 Richtung Stuttgart/Kirchheim) Schnelle Anbindung an die Bundesstraßen B313 und B10 sowie zur Autobahn A8 Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Grundschule und Kita im direkten Umfeld Hoher Freizeitwert durch nahegelegene Felder, Wiesen und Radwege Ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Nachfrage im Mietsegment Die Lage eignet sich ideal für Berufspendler, Familien und Paare, die zentral wohnen und zugleich naturnah leben möchten: Nürtingen: ca. 5 km Esslingen am Neckar: ca. 15 km Stuttgart-Zentrum: ca. 25 km Flughafen Stuttgart: ca. 20 Minuten Fahrzeit</p> |
| Verkaufspreis          | Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fläche                 | 323 qm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Anzahl Wohneinheiten   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gebäude                | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zimmer                 | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Stellplätze/Garagen    | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Baujahr/Sanierung      | 1958                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vers. Energie          | Öl-Heizung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Energieausweis         | vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Energieeffizienzklasse | F                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Miteigentumsanteil

### Flächen-Details

Geschosszahl 3

Miete  
aktuell vermietet: nein  
Mieteinnahmen p.a.: keine Angabe

Objektbeschreibung Das freistehende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958 überzeugt durch seine großzügige Aufteilung, solide Bausubstanz und das Potenzial, individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gewachsener Lage von Oberboihingen und eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer mit Platzbedarf als auch für Kapitalanleger mit Entwicklungsgedanken. Das Gebäude umfasst drei Wohneinheiten mit insgesamt rund 323 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 950 m<sup>2</sup> großen Grundstück. In den Jahren 2020 bis 2022 wurden bereits umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, darunter die Erneuerung des Dachs (inkl. Dämmung und Ziegeldeckung), neue Wasser- und Stromleitungen sowie eine Öl-Zentralheizung aus 2020. Das Obergeschoss und Teile des Dachgeschosses wurden bereits hochwertig modernisiert und sind sofort nutzbar bzw. vermietbar. Das Erdgeschoss befindet sich hingegen noch im ursprünglichen Zustand und bietet hervorragende Möglichkeiten zur Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Auch im Dachgeschoss sind letzte Ausbauarbeiten erforderlich, um das vorhandene Potenzial vollständig auszuschöpfen.

### Zustand

Ausstattung - neue Öl-Zentralheizung (2020) - erneuerte Wasser- und Elektroinstallationen (2021) - modernisierte Bäder im OG und DG - neue Einbauküchen im OG - modernes Echtholzparkett im Obergeschoss - isoliertes und neu gedecktes Dach (2021) - Terrasse (EG) und Balkon (OG) mit schöner Aussicht - Eine Garage vorhanden - großzügiges Grundstück mit Gestaltungspotenzial

Sonstiges Weitere Unterlagen auf Anfrage. Hinweis / Gewährleistungsausschluss: Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und beruhen auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher nicht übernommen werden. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Provision 4,76 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

## **Ihr Ansprechpartner**

Elias Steinhauser  
Dinsob Consulting GmbH  
Bichlmannstraße 8  
84174 Eching

Telefon: +49 (0) 8709 - 94990 - 70  
Telefax: +49 (0) 8709 - 94990 - 89  
Mail: [info@dinsob.de](mailto:info@dinsob.de)  
Web: [www.dinsob.de](http://www.dinsob.de)