

Ehningen

# 3,5 Zimmer Wohnung in zentraler Lage von Ehningen

????????? ??????????: 24455057



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 264.000 EUR • ??????????: ca. 72 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 24455057 - 71139 Ehningen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24455057 - 71139 Ehningen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24455057	????? ???????	264.000 EUR
????????????	ca. 72 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	2		
????????????			
????????????	1		
????? ?????????????	1912	????? ?????????????	2014
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	???????
		????????????	????????????
		?????????	?????????

???????? ??????????: 24455057 - 71139 Ehningen

????????????? ???????????

???? ????????????	ELECTRICITY	??????????????????	BEDARF
???????????????	03.11.2025	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	103.90 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	?????????????	?????????????	D
		????????????????	
		??????????????	
		???? ???????????????	1912
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24455057 - 71139 Ehningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24455057 - 71139 Ehningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24455057 - 71139 Ehningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24455057 - 71139 Ehningen

?? ?????????





???????? ??????????: 24455057 - 71139 Ehningen

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

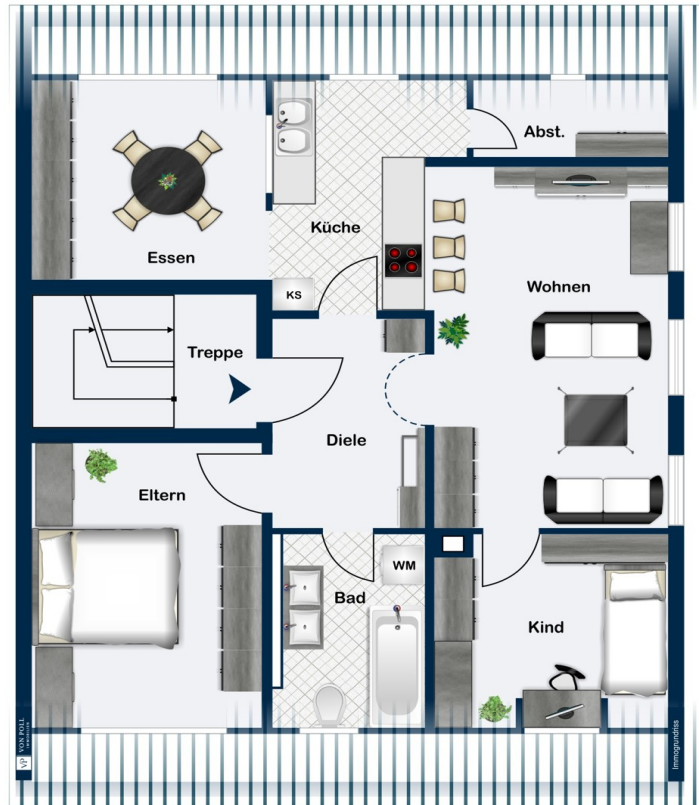
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24455057 - 71139 Ehningen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24455057 - 71139 Ehningen

??? ?????? ???????????

Willkommen in dieser gepflegten 3,5-Zimmer-Etagenwohnung, die sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1912 befindet. Die Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von circa 72 m<sup>2</sup> und verbindet historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten. Das Haus wurde 2014 umfassend modernisiert, wobei auch die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen wurde, um heutigen energetischen Standards zu entsprechen. Diese Wohnung verfügt über insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer, die sich hervorragend für Paare oder kleine Familien eignen. Die Raumaufteilung besticht durch eine optimale Nutzung der Wohnfläche, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Die Küche wurde 2019 erneuert. Sie bietet ausreichend Platz, um komfortabel zu kochen und Essenszubereitungen durchzuführen. Das Badezimmer bietet allen notwendigen Komfort. Zudem erleichtert ein praktischer Grundriss den täglichen Ablauf und bietet ausreichend Platz für Hygiene und Pflege. Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude, dessen Dach im Jahr 1990 erneuert wurde, was zusätzlichen Schutz und Isolation bietet. Die Fenster wurden ebenfalls 1990 ausgetauscht und schaffen zusammen mit der 2014 modernisierten Fassade eine gut gedämmte Wohnumgebung. Dies sorgt sowohl im Sommer als auch im Winter für ein angenehmes Raumklima. Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohngegend, die durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Infrastruktur des täglichen Bedarfs gekennzeichnet ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar und machen die Lage besonders alltagstauglich. Diese Wohnung ist ideal für Käufer, die den historischen Charme eines Altbaus in Verbindung mit modernen Wohnansprüchen suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Für Fragen oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 24455057 - 71139 Ehningen

????????????????? ??? ???? ?????

Küche 2019

Fassade mit Vollwärmeschutz 2014

Dach 1990

Fenster 1990

???????? ??????????: 24455057 - 71139 Ehningen

??? ??? ??? ????????????

Geographische Lage Ehningen liegt im Gäu, einer Landschaft zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb am Rande des Schönbuchs. Sie liegt im Landkreis Böblingen und gehört zur Region Stuttgart. Größere Städte in der Nähe sind Böblingen, Sindelfingen und Herrenberg. Bildung In Ehningen gibt es vier Schulgebäude, davon wird als Schule nur die Friedrich Kammerer-Schule (1968) verwendet. Für die Schüler, Eltern und Lehrer der Schule gibt es seit 2002 wieder einen Schulsozialarbeiter. Die Schulsozialarbeit an der Friedrich-Kammerer-Schule bietet Einzelhilfe und Beratung, Sozialpädagogische Gruppenarbeit und Projekte, Gemeinwesenarbeit und Vernetzung sowie offene Freizeitangebote. Sie ist Teil des Jugendreferats der Gemeinde Ehningen. Die „Fronäckerschule“ war 1915 eingeweiht worden. Ihren Namen hat sie von ihrem Standort auf den Fronäckern, die außerhalb des alten Ortskerns gelegen waren. Sie wird heute als "Haus der Vereine" genutzt und beherbergt neben verschiedenen Vereinen die Volkshochschule. Freizeit Zu den Freizeitangeboten Ehningens gehören diverse Sporteinrichtungen. Dazu zählen die Sporthalle Schalkwiesen, die Turn- und Festhalle, der Sportplatz an der Schule, das Schwimmbad, vier Reithallen sowie Tennisplätze. Infrastruktur Ehningen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die S-Bahnlinie S 1 Kirchheim – Herrenberg stellt die Anbindung nach Böblingen, Stuttgart, und Herrenberg sicher. Ehningen hat neben dem S-Bahnanschluss auch zwei Anschlussstellen an die Bundesautobahn A 81 (Stuttgart – Singen). Darüber hinaus wird Ehningen durch die Kreisstraße K 1077 mit Böblingen und über die Kreisstraße K 1000 mit Sindelfingen verbunden. Verkehrsmäßig erschlossen wird das Neubaugebiet über einen Kreisverkehr an der Dagersheimer Straße und über die Erschließungsstraße Bühl. Dadurch sowie durch Buslinien ist Ehningen in den Verkehrsverbund VVS eingebunden. An dieser haben sich diverse Einzelhandelsgeschäfte etabliert. Im Norden Ehningens, nördlich und südlich der Bahnlinie, liegt der Versorgungsschwerpunkt mit Edeka und Lidl. Ansässige Unternehmen Ehningen ist ein typischer Ort im Einzugsgebiet von Böblingen, Sindelfingen und Stuttgart mit einem sehr hohen Anteil an Pendlern. Es gibt drei Gewerbegebiete in Ehningen: Letten, Birkensee und Bernrain. Wichtige Arbeitgeber sind die IBM (seit 2009 ist Ehningen Standort der Deutschland-Zentrale von Handwerk, Industrie, Gastronomie und Gesundheit.

??????? ????????: 24455057 - 71139 Ehningen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2025. Endenergiebedarf beträgt 103.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

???????? ??????????: 24455057 - 71139 Ehningen

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Martina Oroz

---

Poststraße 59 Böblingen  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)