



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Neuwertige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und 2 Tiefgaragenstellplätze in ruhiger Lage in Böblingen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KST_607	<b>Stand vom:</b>	30.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Ort:</b>	71032 Böblingen	<b>Verfügbar ab:</b>	01.03.2025
<b>Wohnfläche:</b>	113,36 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	2
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,5	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	1.580,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	380,00 €
<b>Tiefgaragenstellplatz:</b>	65,00 €	<b>Warmmiete:</b>	2.090,00 €
<b>Kaution:</b>	3.900,00 €		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2028-09-11
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2016
<b>Wertklasse:</b>	A	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	49.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Dennis Blauss	<b>Name:</b>	Dennis Blauss
<b>Straße:</b>	Uhlbergstraße 112	<b>Ort:</b>	70794 Filderstadt
<b>Telefon:</b>	+49 711 120 815 50	<b>Faxnummer:</b>	+49 711 120 792 74
<b>E-Mail:</b>	esslingen@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-esslingen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese exklusive und hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich in einem 2016 neu entstandenen Mehrfamilienhaus in ruhiger und dennoch zentraler Lage in Böblingen. Ihr neues Zuhause befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Wohnküche stehen Ihnen drei Schlaf- und zwei Badezimmer zur Verfügung. Die großflächige Loggia mit Süd-Ausrichtung ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung.

Lichtdurchflutet, mit stimmiger Ästhetik und modernem Wohnkomfort, wird dieses Objekt gehobenen Ansprüchen gerecht. Hochwertiges Eichen-Parkett in den Wohnräumen, eine exklusive Wohnküche und die modern gestalteten Badezimmer lassen keine Ausstattungswünsche offen.

Der offen gestaltete Wohn-/ Essbereich mit angrenzender, moderner Einbauküche ist das Herzstück der Wohnung. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Lichteinstrahlung und helles Wohnen. Die Loggia ist sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich aus begehbar.

Die hochwertige Wohnküche schmiegt sich mit ihren weißen Hochglanzfronten hervorragend in das warme Wohnkonzept ein. Die dunkle Arbeitsplatte aus Granit setzt dabei schöne Akzente. Die hochwertige Küche inkl. Marken-Elektrogeräten ist im Mietpreis bereits inkludiert.

Vom Flur aus erreichen Sie alle weiteren Räumlichkeiten der Wohnung. Das Elternschlafzimmer mit Bad en suite sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Ausgestattet mit bodengleicher Regendusche, Badewanne, Handtuchheizkörper, Waschtisch und WC, überzeugt das Tageslichtbad darüber hinaus durch das moderne und zeitlose Design. Ein integriertes Radio mit Lautsprechern verdeutlicht die Liebe zum Detail.

Zwei weitere Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung und ermöglichen somit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Wohnkonzepte.

Darüber hinaus ist noch ein weiteres, innenliegendes Duschbad mit WC vorhanden, sodass Ihre Kinder oder Ihre Gäste über ein eigenes Badezimmer verfügen. Hinzu kommt noch ein praktischer Abstellraum, der störende Haushaltsutensilien und Geräte unauffällig und aufgeräumt verschwinden lässt.

Über Raumthermostate lässt sich die Fußbodenheizung in den einzelnen Zimmern separat regulieren. Des Weiteren sind alle Wohnraumfenster 3-fach verglast, mit Insektenschutzgittern versehen und teilweise mit elektrischen Jalousien ausgestattet.

Neben einem geräumigen Kellerabteil im Untergeschoss steht der Hausgemeinschaft des Weiteren ein Waschraum sowie ein Fahrradabstellraum in der Tiefgarage zur Verfügung. Zwei Tiefgaragenstellplätze zu jeweils EUR 65,-- runden dieses attraktive Angebot ab.

Dem Standard des Baujahres entsprechend ist auf dem Grundstück ein kleiner Spielplatz vorhanden.

Die Nebenkostenvorauszahlung beläuft sich auf monatlich EUR 380,--. Ein Hausmeisterservice sorgt für ein gepflegtes Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses, welches überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt ist.

Wichtiger Hinweis: Die Wohnung wird im Rahmen eines Indexmietvertrags vermietet. Das bedeutet, dass sich die Miete entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) anpassen kann. Diese Regelung sorgt für Transparenz und ermöglicht eine faire Anpassung der Mietkosten an die allgemeine Preisentwicklung.

Résumé: Neuwertige 4,5-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung!

## Lage:

---

Die hier angebotene Mietwohnung befindet sich in ruhiger und dennoch sehr zentraler Lage in Böblingen. Die Innenstadt mit Geschäften für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Kindergärten, Schulen und Spielplätze sind innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar.

Böblingen selbst bietet alle Möglichkeiten einer modernen Stadt. In unmittelbarer Nähe zum Böblinger Bahnhof finden Sie das Einkaufszentrum „Mercaden“ mit seinen vielen Boutiquen sowie Restaurants. Das Böblinger Stadtfest auf dem historischen Marktplatz ist nur eines der zahlreichen Feste in der Böblinger Altstadt.

Das Zentrum Böblingens ist geprägt von schön angelegten Grünbereichen mit zahlreichen Wasserflächen. Hier genießen Sie die schönen Abendstunden im Sommer.

Für Aktive und Sportbegeisterte bietet Ihnen Böblingen alles, was das Herz begehrt. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie den Naturpark Schönbuch, den Golfplatz Schönbuch, Sport- und Tennisplätze sowie die Mineraltherme Böblingen finden Sie in naher Umgebung. Die zentrale Lage dieser Liegenschaft ermöglicht es Ihnen diese besondere Vielfalt zu nutzen.

Die wirtschaftliche starke Region mit bester Infrastruktur verhilft Böblingen zu einer äußerst großen Beliebtheit. Die in Böblingen angesiedelten Konzerne wie Daimler, HP oder auch IBM, um nur wenige zu nennen, ziehen auch zukünftig zahlreiche Arbeitnehmer an.

## Sonstiges:

---

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Vertragspartner darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Von direkten Verhandlungen und deren Inhalt sind wir unaufgefordert zu unterrichten.

KENSINGTON Esslingen ist Ihr Partner für den professionellen Verkauf und die Vermietung von Immobilien in der Region Esslingen und Stuttgart. Wir suchen ständig Häuser und Wohnungen für qualifizierte Bestandskunden.

Sie denken ebenfalls über einen Verkauf oder eine Vermietung Ihrer Immobilie nach?

Gerne bewerten wir auch Ihre Immobilie unverbindlich und kostenfrei vorab. Wir von KENSINGTON Esslingen werden einen Preis für Ihre Immobilie ermitteln, der sich am Markt behaupten wird.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte telefonisch oder unter [esslingen@kensington-international.com](mailto:esslingen@kensington-international.com).

## Bilder

Wohn-/ Essbereich



Lichtdurchfluteter Wohnbereich



Offener Küchenbereich



Exklusive, hochwertige Einbauküche



Exklusive, hochwertige Einbauküche



Wohn-/ Essbereich



Überdachter Balkon mit Südausrichtung



Angrenzend an den Wohn- und Essbereich



Balkon / Loggia



Blick in den Wohnbereich



Schlafzimmer mit Bad en suite



Geräumiges Elternschlafzimmer



Bad en suite



Tageslichtbad mit Dusche und Wanne



Tageslichtbad mit Dusche und Wanne



1. Kinder-/ Gäste-/ Arbeitszimmer



1. Kinder-/ Gäste-/ Arbeitszimmer



1. Kinder-/ Gäste-/ Arbeitszimmer



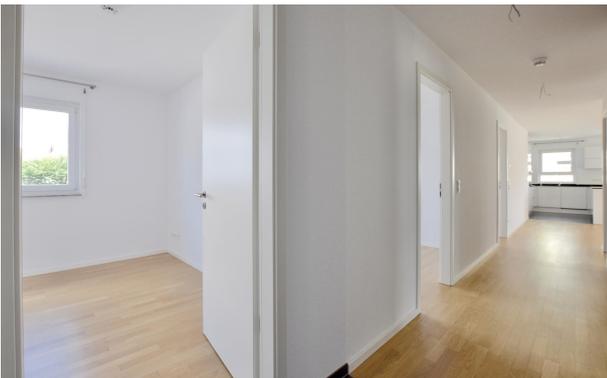
Innenliegendes Duschbad



Modernes Design, hochwertige Materialien



Flur



2. Kinder-/ Gäste-/ Arbeitszimmer



Hauswirtschaftsraum / Abstellraum



Eingangsbereich



Einfahrt zur Tiefgarage



Straßenansicht



Rückansicht des Hauses



2. Obergeschoss

