Böblingen

3-Familienhaus mit Garten in ruhiger und begehrter Lage von Böblingen

Objektnummer: 25455006



KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 268 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 657 m²

Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

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

Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25455006
Wohnfläche	ca. 268 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1961
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	845.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1988
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	419.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie

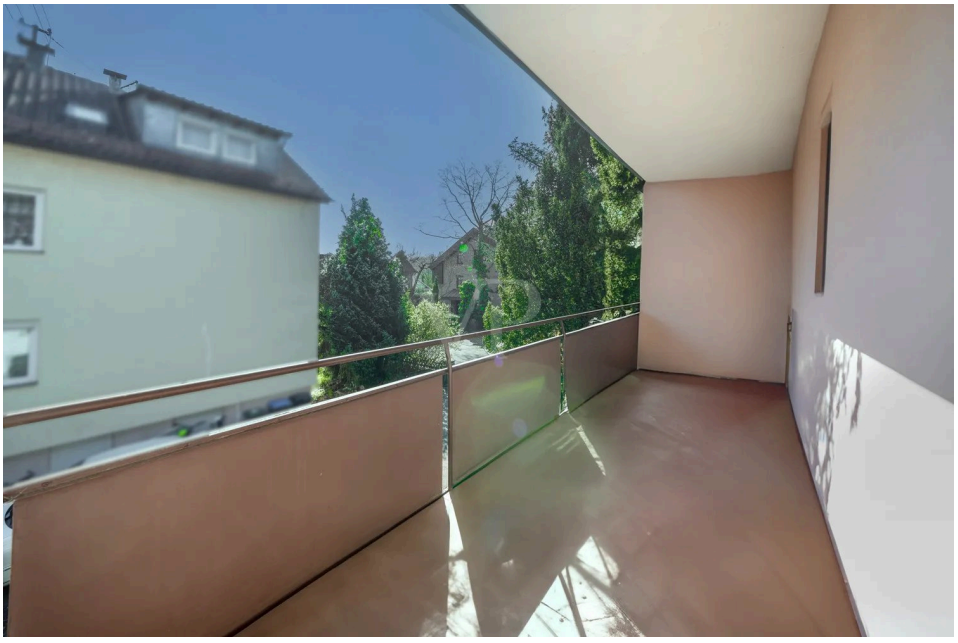




Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie

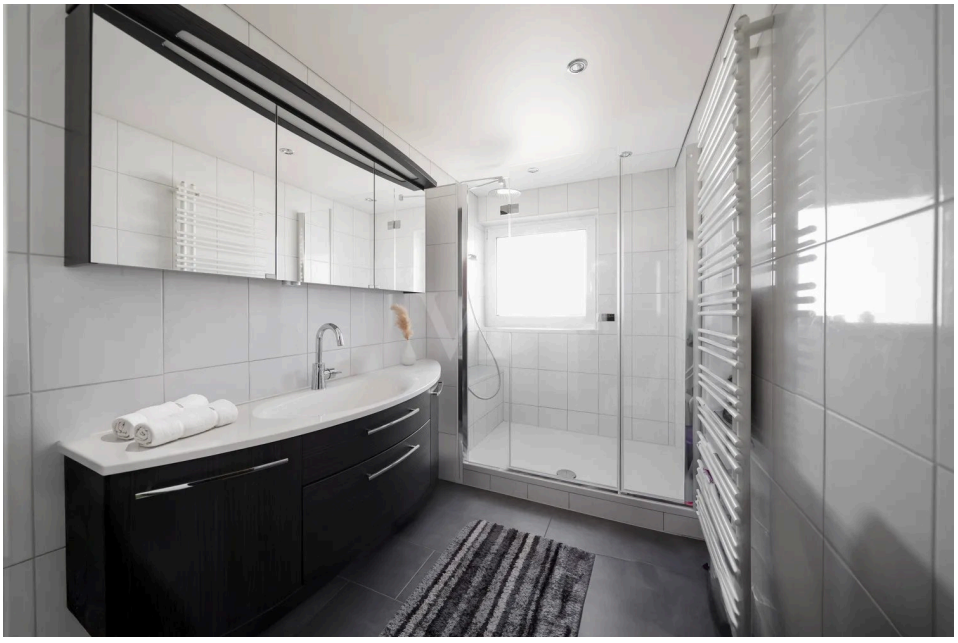




Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





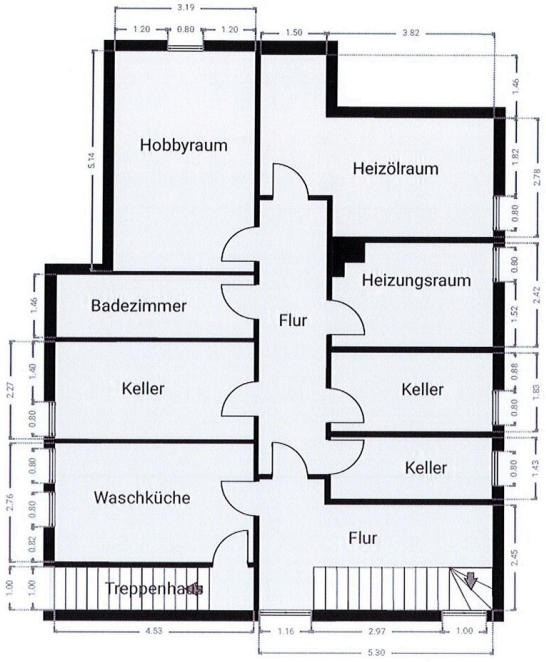
Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Die Immobilie

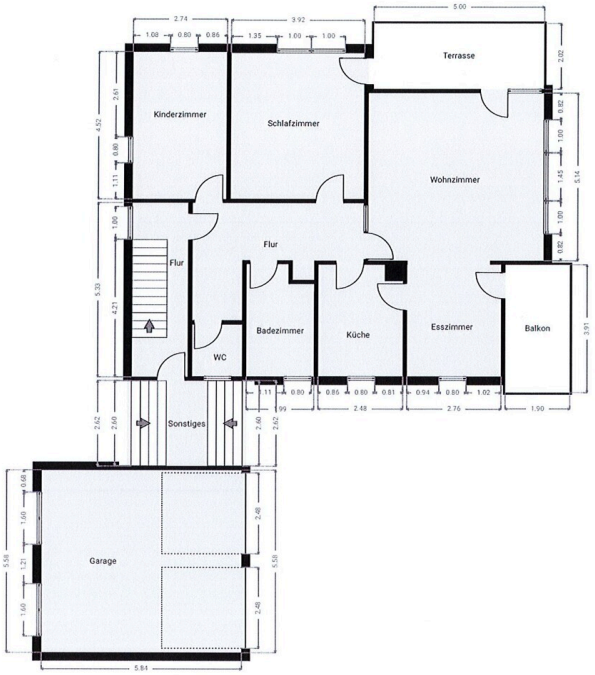


Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

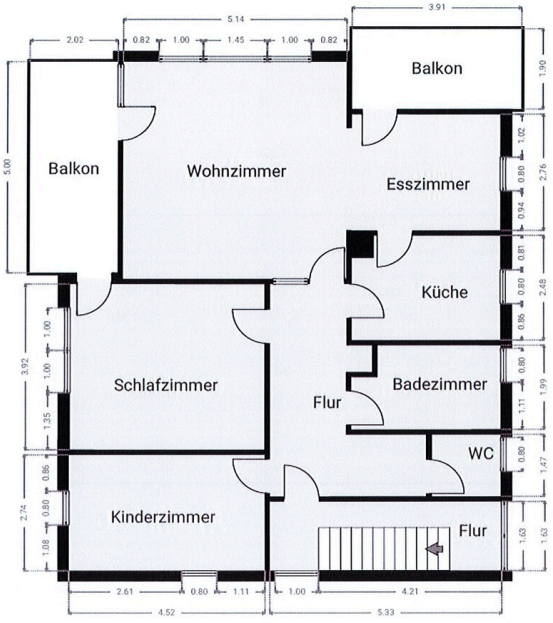
Grundrisse



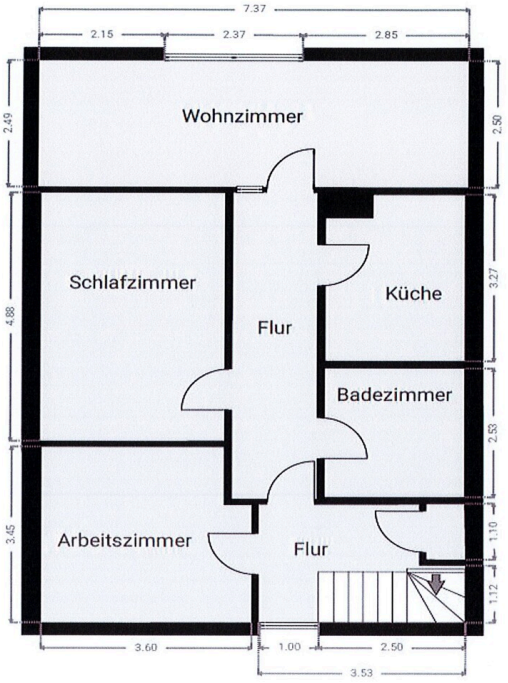
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 25455006 - 71032 Böblingen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte 3-Familienhaus aus dem Jahr 1961 befindet sich in einer begehrten und sehr ruhigen Lage von Böblingen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 657 m² wurde das Haus massiv erbaut und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 268 m², aufgeteilt auf drei separate Wohneinheiten. Die Immobilie wurde zuletzt 1988 modernisiert, wobei eine neue Öl-Zentralheizung installiert wurde. Aktuell gibt es keine Teilungserklärung. Dies muss bei Bedarf durch den neuen Eigentümer nachgeholt werden.

Die von Grund auf solide gestaltete Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer interessant, die eine Immobilie in einer beliebten Gegend von Böblingen suchen. Die sehr ruhige Lage, die gute Raumaufteilung und die vorhandene Infrastruktur machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Das Gebäude umfasst insgesamt drei separate Wohnungen, die sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Vermietung eignen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe und gut zu erreichen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel bieten zusätzlichen Komfort und machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und funktional und die drei separaten Wohnungen gestaltet sich wie folgt: Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss befinden sich jeweils eine 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 2 Balkonen und einer Wohnfläche von ca. 99 m², während die Dachgeschoss-Wohnung mit ca. 63 m² Wohnfläche überzeugt. Dies alles bietet ausreichend Raum für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Insgesamt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der drei separaten Wohnungen bietet viel Platz zur Entfaltung. Mit insgesamt 10 Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer, bietet das Haus ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten für die gesamte Familie oder auch mehrere Mieter. Die vier Badezimmer sind überwiegend als Tageslichtbäder gestaltet und sorgen so für eine helle und angenehme Atmosphäre. Lediglich das Badezimmer im Untergeschoss ist innenliegend, also ohne Fenster.

Bei der Modernisierung im Jahr 1988 wurde die Immobilie mit einer neuen Öl-Zentralheizung ausgestattet, welche für die Erwärmung im gesamten Haus sorgt. Die Heizungsanlage ist im Untergeschoss untergebracht, da das gesamte Gebäude vollständig unterkellert ist. Neben dem Heizraum sind die Öl-Tanks mit insgesamt

8.000 Liter Volumen untergebracht. Im Untergeschoss finden sich ebenfalls drei separate Kellerräume, ein Hobbyraum, ein innenliegendes Badezimmer mit WC, Waschbecken und Dusche und eine Tageslicht-Waschküche mit direktem Zugang zum Garten. Im eigenen Garten können Sie nach einem langen Arbeitstag entspannen oder gesellige Stunden mit Freunden und Familie verbringen.

Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal und baujahrestypisch zu bezeichnen. Hervorzuheben sind unter anderem die überwiegend 2-fach-verglasten Kunststofffenster, die einen guten Wärmeschutz bieten. Zudem verfügen zwei der Wohnungen (EG und OG) über jeweils eine Einbauküche, die den Einstieg ins Wohnen erleichtern. Mehrere Balkone ermöglichen es den zukünftigen Eigentümern, sonnige Tage im Freien zu genießen und laden zum Entspannen im Freien ein und eröffnen Ausblicke in die ruhige Umgebung.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgt eine Doppelgarage, die komfortabel Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Die Doppelgarage steht direkt auf dem Grundstück.

Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial und die Möglichkeiten dieser Immobilie zu erschließen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Ausstattung und Details

- Sehr ruhige und begehrte Lage von Böblingen
- Grundstück ca. 657 m²
- Massiv erbautes 3-Familienhaus und voll unterkellert
- 3 Separate Wohnung (keine Teilungserklärung vorhanden)
- EG-Wohnung ca. 99 m² / OG-Wohnung ca. 99 m² / DG-Wohnung ca. 63 m²
- Mehrere Balkone vorhanden
- 2 x Einbauküchen vorhanden
- 3 Tageslicht-Badezimmer
- 1 x Innenliegendes Badezimmer im UG
- Überwiegend 2-Fach-verglaste Kunststofffenster
- 1 x Hobbyraum im Untergeschoss
- Waschküche mit Zugang zum Garten
- Rundläufiger Garten ums Haus
- 3 x separate Kellerräume
- 1 x Doppelgarage

Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Alles zum Standort

Geographische Lage:
Böblingen liegt am Nordostrand des Oberen Gäus, auf und an einem steilen Hügel, der ein Ausläufer des Schönbuchs ist. Der nördliche Schwarzwald ist von Böblingen aus in etwa einer halben Stunde, die Schwäbische Alb in 40 Minuten erreichbar.
Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Böblingen. Sindelfingen, Ehningen, Holzgerlingen und Schönaich. Böblingen bildet zusammen mit der Nachbarstadt Sindelfingen ein Mittelzentrum innerhalb der Region Stuttgart, deren Oberzentrum Stuttgart ist.

Infrastruktur:
Böblingen ist auf allen Verkehrswegen gut erreichbar: Den Flughafen Stuttgart kann man mit der S-Bahn in etwa 20 Minuten erreichen. Der Kreuzungspunkt zwischen den Bundesautobahnen 8 und 81 (Karlsruhe–München / Singen–Heilbronn) liegt unweit nordöstlich von Böblingen. Im Norden des Stadtgebiets führt die A 81 vorbei. Über die Anschlussstellen Böblingen-Ost, Böblingen/Sindelfingen, Böblingen-Hulb und Ehningen ist die Stadt zu erreichen. Die Bundesstraße 464 (Renningen–Reutlingen) und die B 14 führen an Böblingen vorbei. Böblingen liegt an der Gäubahn von Stuttgart nach Singen und wird stündlich mit Regional- und Stadtexpress-Zügen bedient. Zusätzlich ist Böblingen mit den Linien S1 Kirchheim (Teck) –Stuttgart–Herrenberg und S60 Renningen–Böblingen an das S-Bahn-Netz Stuttgart angeschlossen. Man erreicht Stuttgart in ca. 25 Minuten. Ferner verkehren im Stadtgebiet zahlreiche Buslinien, neben dem Stadtverkehr der Firma Pflieger gibt es mehrere Überlandlinien. Alle Linien verkehren zu einheitlichen Preisen innerhalb des Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS). Im Fernbusnetz bestehen unter anderem Anschlüsse nach Hamburg und Mailand.

Bildung:
Die zahlreichen Bildungs- und Kultureinrichtungen Böblingens bieten ein differenziertes Angebot. Weiterführende und berufliche Schulen mit einem weiten Einzugsgebiet bilden im Verbund mit der Stadtbibliothek, der Musik- und Kunstschule und der Volkshochschule ein breites Spektrum zur Aus- und Weiterbildung sowie zur Freizeitgestaltung direkt vor Ort. In Böblingen gibt es vier allgemeinbildende Gymnasien, zwei Realschulen, eine Förderschule, eine Grund- und Werkrealschule, eine Werkrealschule, sechs reine Grundschulen in der Kernstadt sowie eine Grundschule im Stadtteil Dagersheim. Der Landkreis Böblingen ist Schulträger der drei Beruflichen Schulen. Des Weiteren ist hier die Käthe-Kollwitz-Schule für Geistigbehinderte mit Schulkindergarten für Geistigbehinderte zu erwähnen. Die Prisma Privatschulen (Realschule-Gymnasium), die private Altenpflegeschule der

Arbeiterwohlfahrt Nordwürttemberg e. V., die Freie Evangelische Schule Böblingen e. V. (Grund- und Hauptschule), die Freie Waldorfschule Böblingen/Sindelfingen e. V. und die Private Berufsfachschule im Bildungszentrum Böblingen des Internationalen Bundes e. V. runden das schulische Angebot in Böblingen ab. Erwachsenenbildung bietet die VHS Böblingen-Sindelfingen e. V. und der Verein zur Förderung der Berufsbildung e. V., eine Bildungseinrichtung der IHK, an.

Freizeit & Kultur:
Hier laden Mineraltherme und Bäder, Sportstätten und Vereine, Kinos, Kleinkunst-Bühnen und das Künstler-Viertel zur individuellen Freizeitgestaltung ein. Ein vielfältiges Shopping-Angebot unseres modernen Handels rundet die Vielfalt ab.
Böblingen hat eine lebhafte Kulturszene. Nicht nur am Wochenende gibt es hochwertige und attraktive Angebote in den Museen, auf den Bühnen und in den Sälen der Stadt. Die Bürger machen Böblingen zu einem liebenswerten und abwechslungsreichen Ort, der auch für Besucher ein reizvolles Programm bietet.

Objektnummer: 25455006 - 71032 Böblingen

Sonstige Angaben

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: 25455006 - 71032 Böblingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

Poststraße 59, 71032 Böblingen
Tel.: +49 7031 - 67 71 016
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com