Böblingen

# Three-family house with garden in a quiet and sought-after location in Böblingen

*Property ID: 25455006*




PURCHASE PRICE: 845.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 268 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 657 m²

Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25455006 |
| Living Space | ca. 268 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 10 |
| Bedrooms | 6 |
| Bathrooms | 4 |
| Year of construction | 1961 |
| Type of parking | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 845.000 EUR |
| House | Multi-occupancy house / multi-family home |
| Provision | Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 1988 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 09.04.2035 |
| Power Source | Oil |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 419.3 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | H |
| Year of construction according to energy certificate | 1961 |

Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property





Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property





Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property

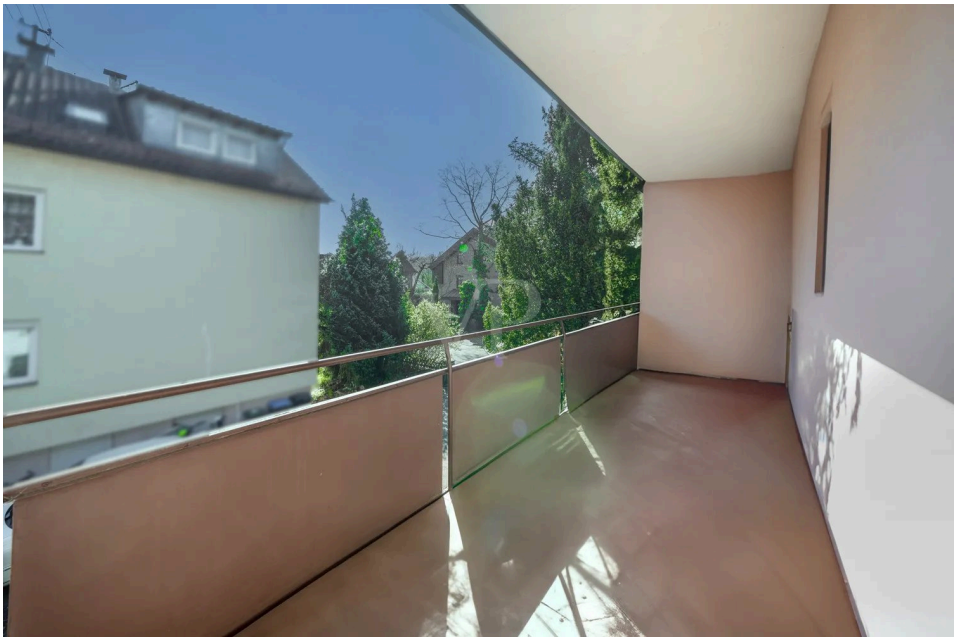




Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property





Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property





Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property





Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property





Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property

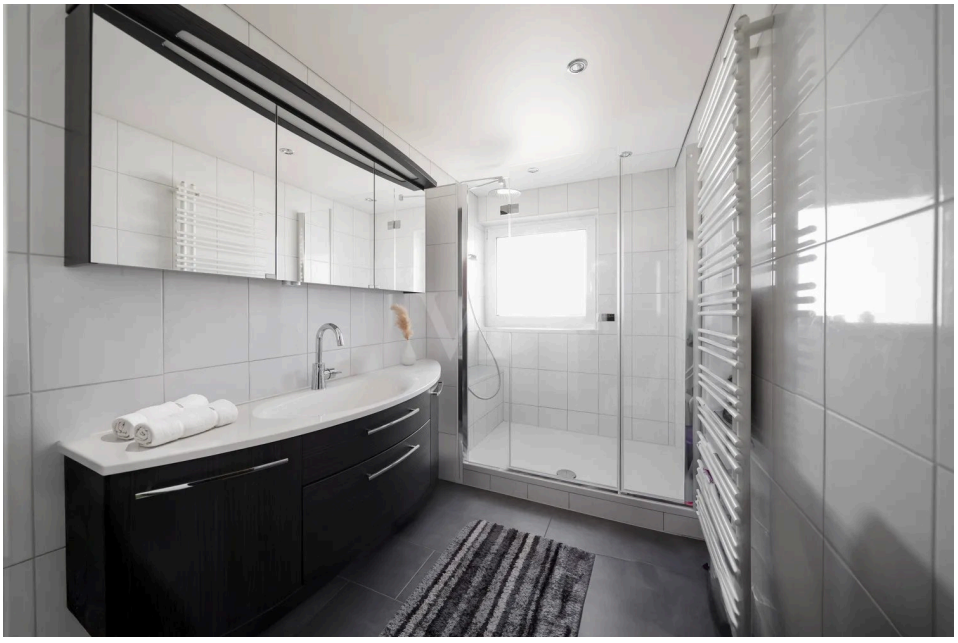




Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property





Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property





Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property





Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property





Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property





Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property





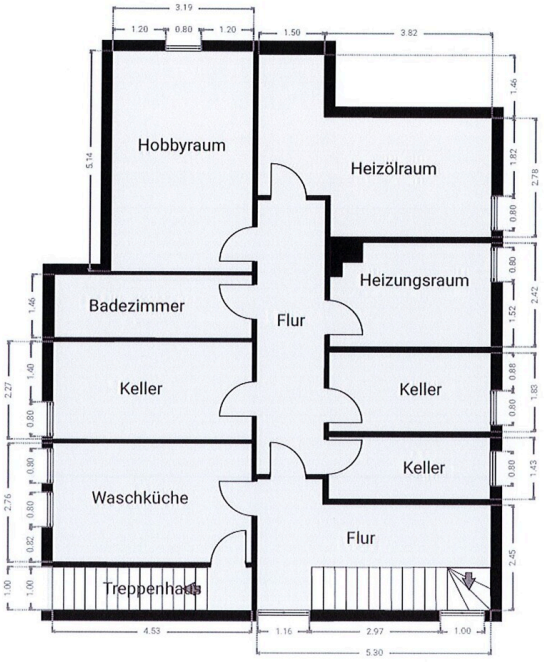
Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# The property

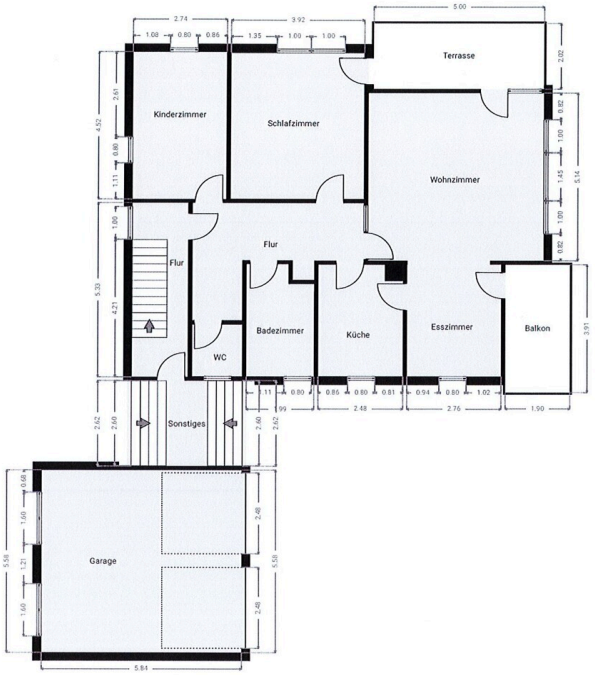


Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

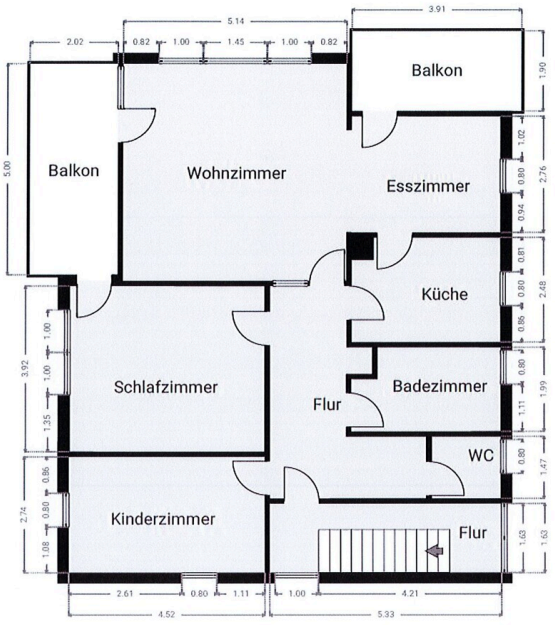
# Floor plans



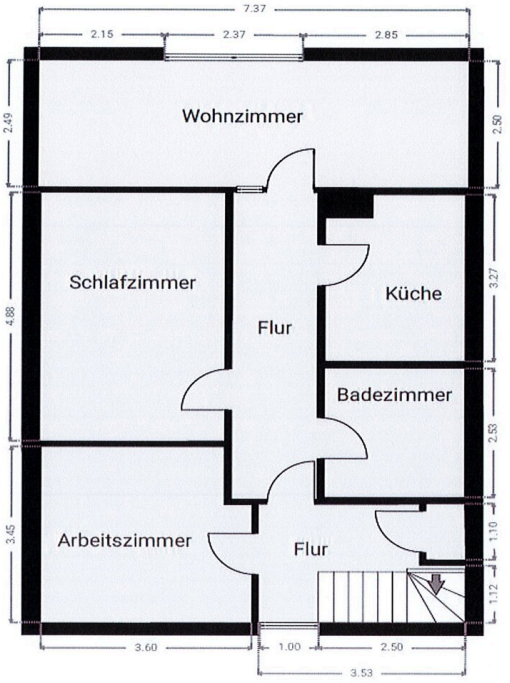

**Untergeschoss**




**Erdgeschoss**




**Obergeschoss**




**Dachgeschoss**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# A first impression

This well-maintained three-family house, built in 1961, is situated in a sought-after and very quiet location in Böblingen. On a generous plot of approximately 657 m², the solidly constructed house offers a total living area of approximately 268 m², divided into three separate apartments. The property was last modernized in 1988, at which time a new oil-fired central heating system was installed. Currently, there is no declaration of division of ownership; this must be obtained by the new owner if required. The property, solidly built from the ground up, offers diverse usage possibilities and is attractive to both investors and owner-occupiers seeking a property in a desirable area of Böblingen. The very quiet location, the well-designed layout, and the existing infrastructure make this house an attractive offering on the real estate market. The building comprises three separate apartments, ideally suited for multi-generational living or rental. All amenities for daily needs are nearby and easily accessible. Schools, shopping facilities, and public transportation provide additional convenience and make this property particularly appealing. The house boasts a well-designed and functional layout, comprising three separate apartments: The ground floor and first floor each contain a 3.5-room apartment with two balconies and approximately 99 m² of living space, while the attic apartment offers approximately 63 m² of living space. This provides ample room for diverse design possibilities. The overall versatility of the three separate apartments offers plenty of space for personal expression. With a total of 10 rooms, including five bedrooms and a study, the house provides sufficient privacy and retreat for the entire family or multiple tenants. Most of the four bathrooms feature natural light, creating a bright and pleasant atmosphere. Only the basement bathroom is an interior space without a window. During renovations in 1988, the property was equipped with a new oil-fired central heating system, which provides warmth for the entire house. The heating system is located in the basement, as the entire building has a full basement. Next to the boiler room are the oil tanks with a total capacity of 8,000 liters. The basement also includes three separate storage rooms, a hobby room, an interior bathroom with toilet, sink, and shower, and a laundry room with natural light and direct access to the garden. In your own garden, you can relax after a long day at work or spend time with friends and family. The property's features are of a standard quality typical for its age. Notable features include the predominantly double-glazed PVC windows, which provide good thermal insulation. Two of the apartments (ground floor and first floor) each have a fitted kitchen, making it easy to move in. Several balconies allow future owners to enjoy sunny days outdoors, inviting relaxation and offering views of the peaceful surroundings. A double garage, comfortably accommodating two vehicles, provides ample parking. A viewing is highly recommended to fully appreciate the potential and possibilities of this property. Take this opportunity to see for yourself the advantages of this house.

Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# Details of amenities

- 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

Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# All about the location

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. Leinfelden-Echterdingen (Landkreis Esslingen) sowie Schönaich, Holzgerlingen, Ehningen und Sindelfingen (alle Landkreis Böblingen). 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.

Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 419.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25455006 - 71032 Böblingen

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martina Oroz

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com