Böblingen

Stadthauscharme und Gartenidylle in Böblingen

Objektnummer: 26455048



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 135 m²

Objektnummer: 26455048 - 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: 26455048 - 71032 Böblingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26455048
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 29 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26455048 - 71032 Böblingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.01.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	131 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26455048 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455048 - 71032 Böblingen

Die Immobilie

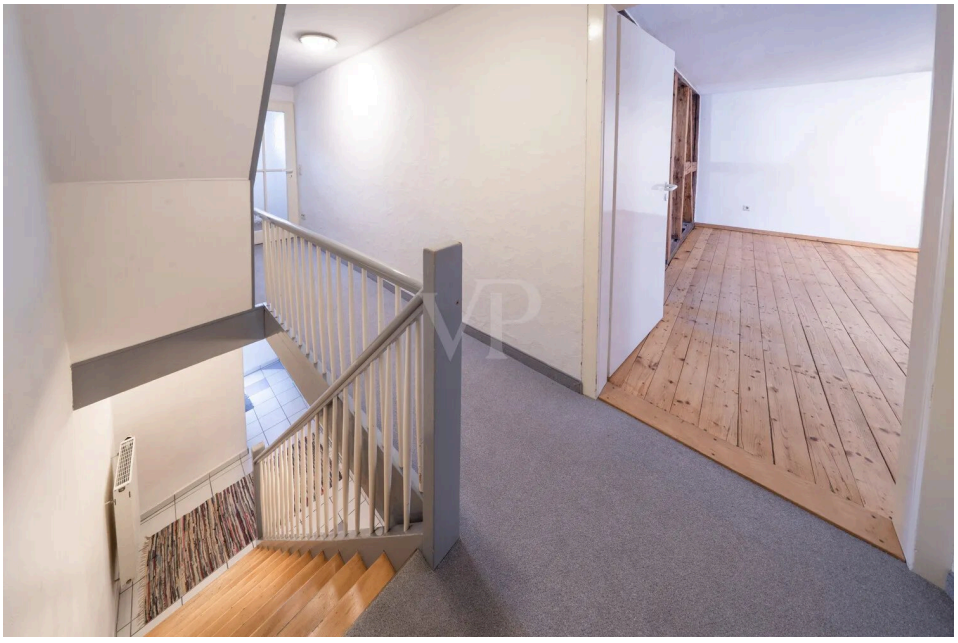




Objektnummer: 26455048 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455048 - 71032 Böblingen

Die Immobilie

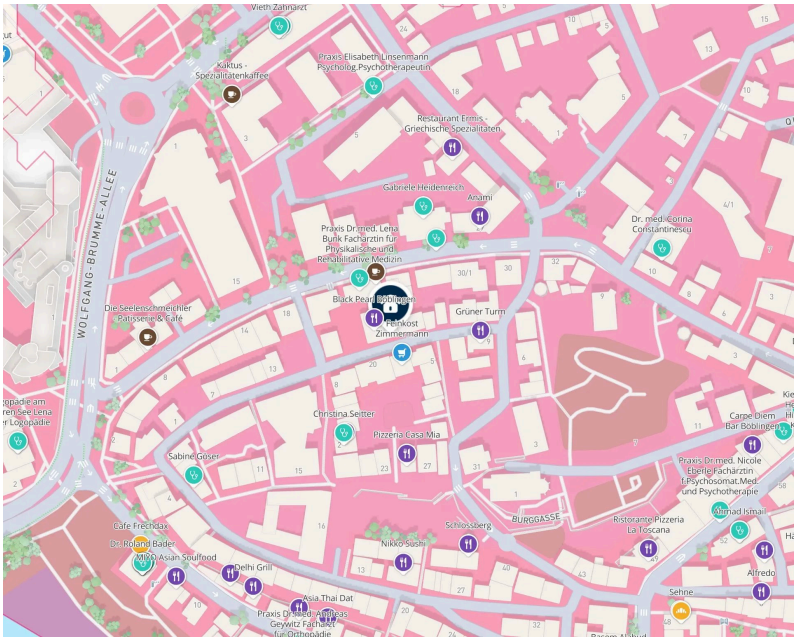




Objektnummer: 26455048 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455048 - 71032 Böblingen

Die Immobilie

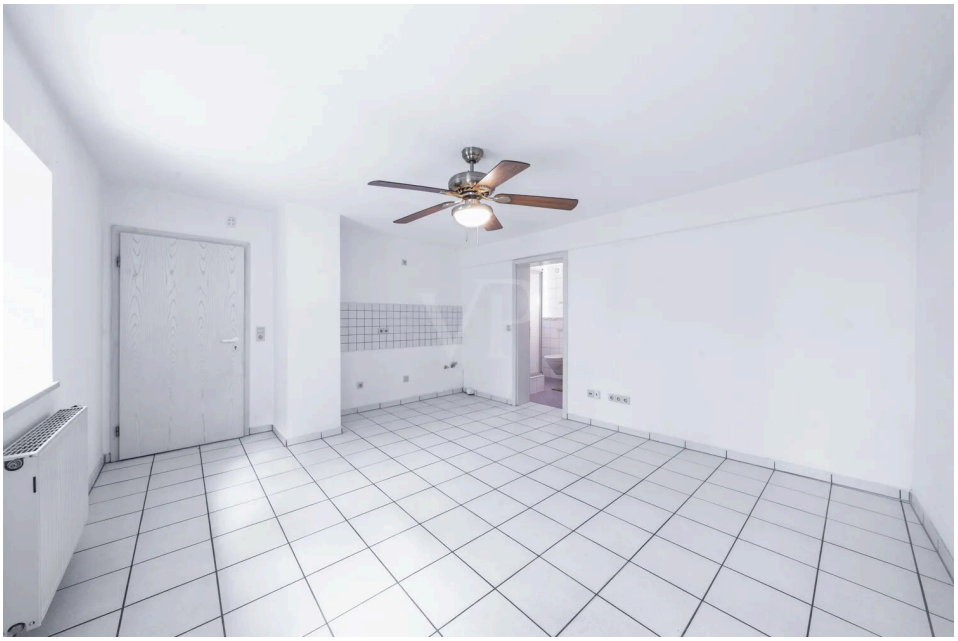




Objektnummer: 26455048 - 71032 Böblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455048 - 71032 Böblingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26455048 - 71032 Böblingen

Grundrisse









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: 26455048 - 71032 Böblingen

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Persönlichkeit, besonderem Charme und überraschend viel Raum für individuelle Wohnideen.

Mitten in Böblingen und doch mit einem ganz eigenen Rückzugsort: Dieses charmante Stadthaus aus dem Jahr 1910 vereint eine individuelle Architektur, ein außergewöhnliches Raumgefühl und die besondere Atmosphäre eines Hauses, das über Generationen hinweg seinen unverwechselbaren Charakter bewahrt hat.

Schon beim Betreten wird deutlich, dass diese Immobilie alles andere als gewöhnlich ist. Sichtbare Holzbalken, massive Holzdielenböden und die besondere Raumaufteilung verleihen dem Haus eine warme, authentische Ausstrahlung. Hier treffen natürliche Materialien auf großzügige Wohnbereiche und vielfältige Möglichkeiten, das eigene Zuhause ganz nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Auf rund 157 m² Wohnfläche, verteilt über mehrere Ebenen, eröffnet das Haus überraschend viel Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Ob als gemütliches Familienzuhause, für Paare mit großzügigem Platzbedarf oder für Menschen, die das Besondere schätzen – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten, Wohnen und Leben miteinander zu verbinden.

Ein besonderer Blickfang ist der großzügige Wohnbereich mit seinen charaktervollen, sichtbaren Holzbalken und den wunderschönen massiven Holzdielenböden. Die Kombination aus natürlichen Materialien, hellen Räumen und einer individuellen Raumgestaltung schafft eine warme, einladende Wohnatmosphäre mit ganz besonderem Charme.

Die verschiedenen Wohnebenen bieten Platz für gemeinsame Stunden ebenso wie für persönliche Rückzugsmöglichkeiten. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer zur Verfügung. Die im Jahr 1992 durchgeführte Sanierung hat dazu beigetragen, den besonderen Charakter des Hauses zu bewahren und gleichzeitig die Grundlage für zeitgemäßes Wohnen zu schaffen.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss: Hier entfaltet sich unter der eindrucksvollen Dachkonstruktion ein außergewöhnliches Raumgefühl. Die sichtbaren Holzbalken und die offene Gestaltung verleihen dieser Ebene eine unverwechselbare Atmosphäre. Über eine offene Treppe, die sich in einem Durchgangszimmer befindet, gelangt man auf die charmante Galerie. Dieser zusätzliche Bereich eröffnet reizvolle Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als gemütliche Leseecke, kreativer Rückzugsort oder ganz persönlicher Lieblingsplatz.

Eine weitere Besonderheit verbirgt sich hinter dem Haus: der geschützte Gartenbereich, der über den Flur direkt zugänglich ist. Umgeben von gewachsenen Grünstrukturen, einer charmanten Natursteinmauer und liebevoll angelegten Pflanzbereichen entsteht hier ein angenehmer Rückzugsort abseits des städtischen Alltags, mit einem kleinen Gartenhäuschen.

Ob der erste Kaffee am Morgen, entspannte Stunden mit einem guten Buch oder ein gemütlicher Abend im Freien – dieser kleine Garten bietet Raum für persönliche Wohlfühlmomente.

Das Haus ist nicht unterkellert. Die vorhandenen Wohn- und Nebenräume verteilen sich auf die oberirdischen Geschosse.

Die zentrale Lage in Böblingen verbindet die Vorzüge des Stadtlebens mit dem besonderen Wohngefühl eines charaktervollen Stadthauses. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im städtischen Umfeld erreichbar.

Dieses Stadthaus begeistert durch seine Persönlichkeit: wunderschöne Holzdielenböden, markante Holzbalken, eine außergewöhnliche Galerie und ein geschützter Garten bilden ein harmonisches Zusammenspiel, das der Immobilie ihren ganz eigenen Charme verleiht.

Ein Stellplatz direkt vor dem Haus ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur vier Wände suchen, sondern einen Ort mit Persönlichkeit, Wärme und Raum für ihre eigenen Wohnideen.

Objektnummer: 26455048 - 71032 Böblingen

Ausstattung und Details

✓ Sehr zentrale Lage von Böblingen
✓Grundstück ca. 135 m²
✓idyllisches Stadthaus
✓EG-Wohnung ca. 39 m² / OG-Wohnung ca.56m² / DG-Wohnung ca. 62 m²
separates 1Zimmer-Appartment im EG
✓ Duschbad im EG + 1 Tageslichtbadezimmer im OG (2020)
✓ 2-Fach-verglaste Kunststofffenster (Sprossen)
✓ Garten hinter dem Haus (Nordausrichtung)
✓ Stellplatz vor dem Haus

Objektnummer: 26455048 - 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: 26455048 - 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: 26455048 - 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