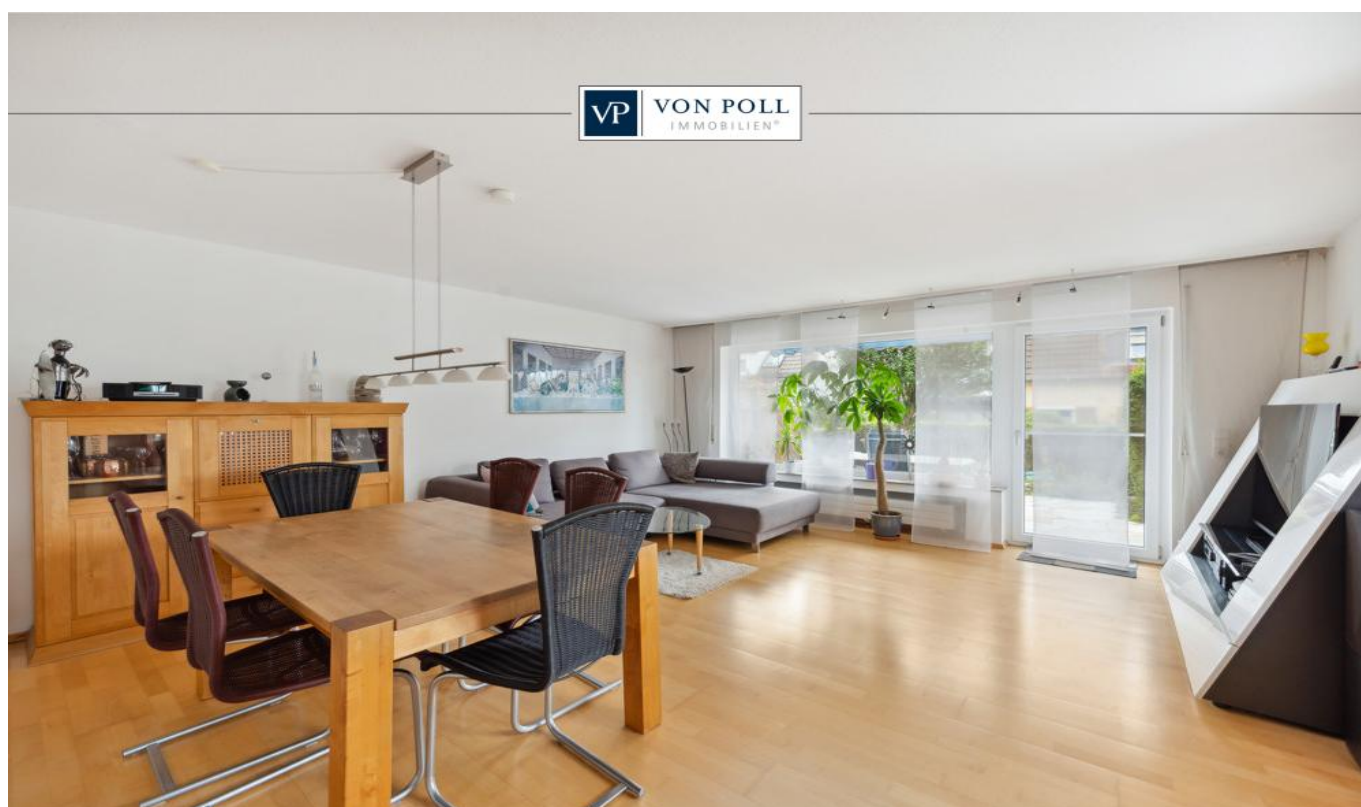


Böblingen – Dagersheim

# Modernisierte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Dagersheim

Objektnummer: 23354024



KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 211 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

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

Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	23354024
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	579.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.08.2033
Befuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	189.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Die Immobilie





VP

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

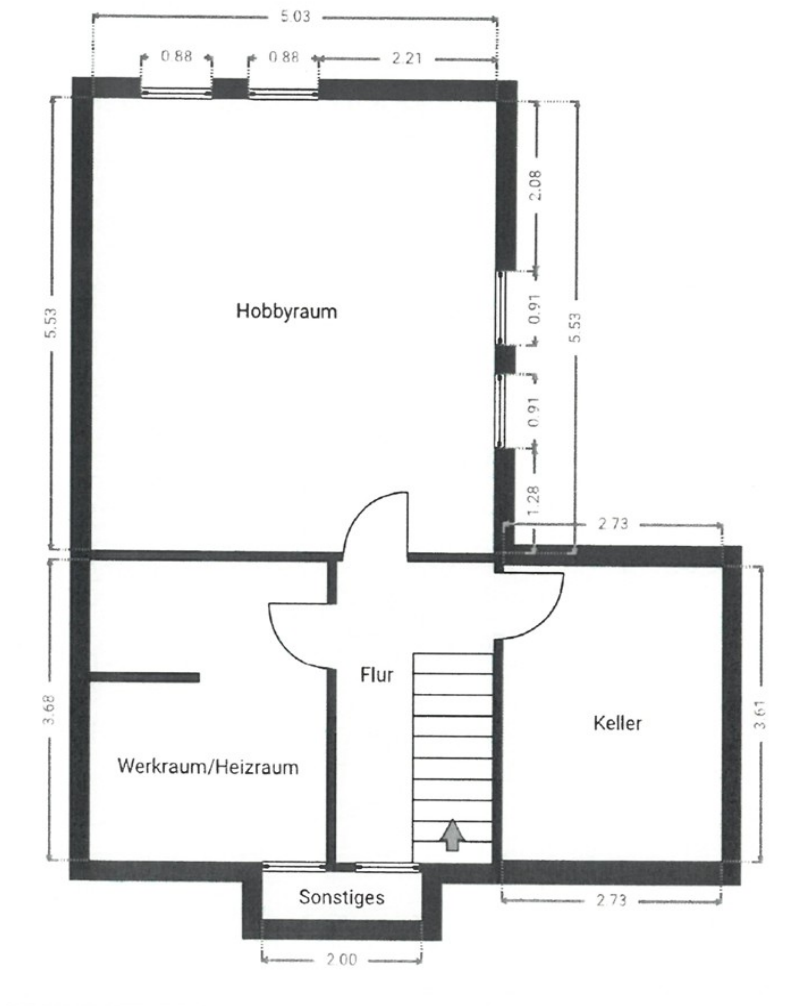
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

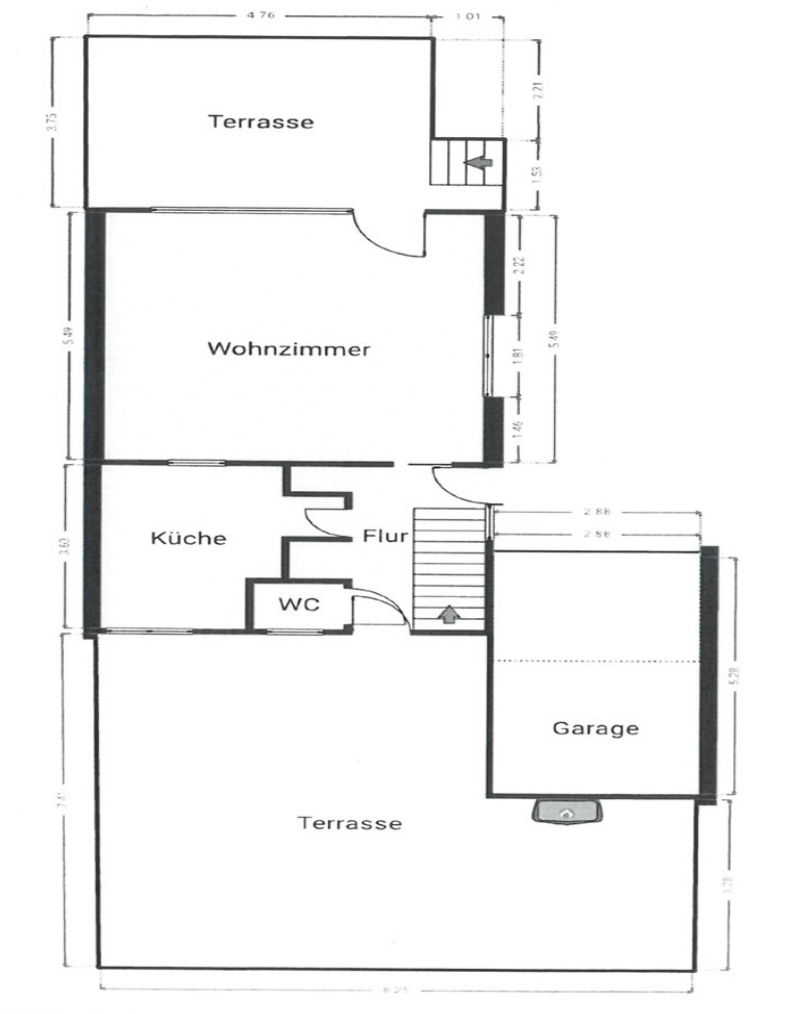
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

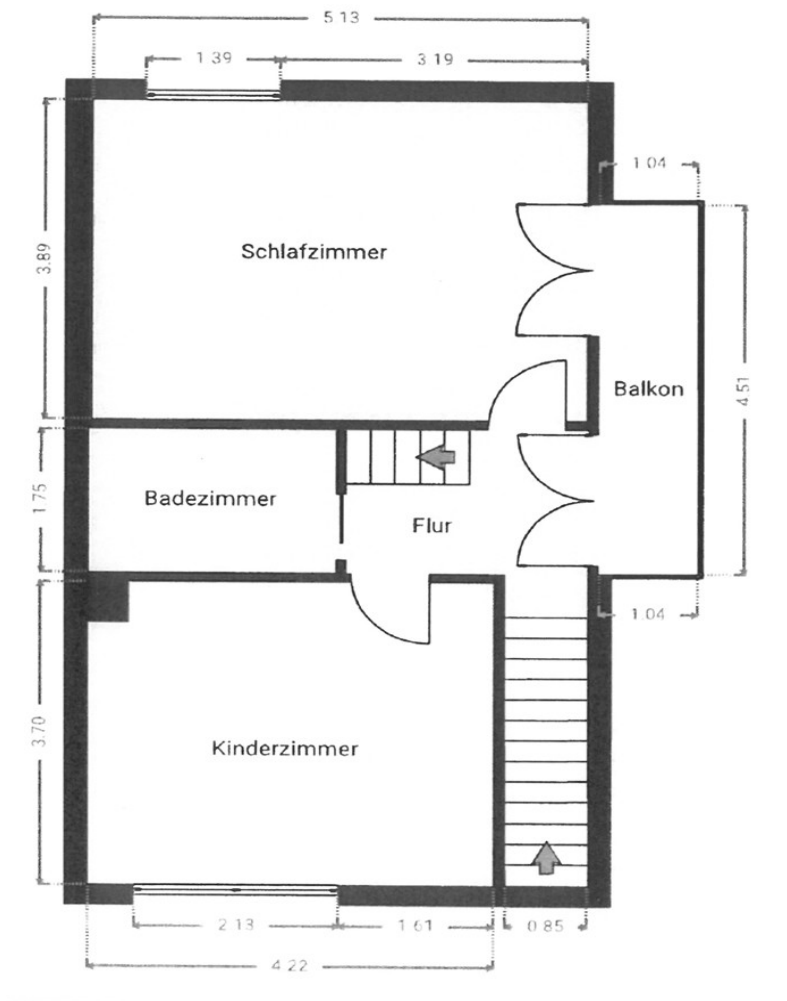
Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

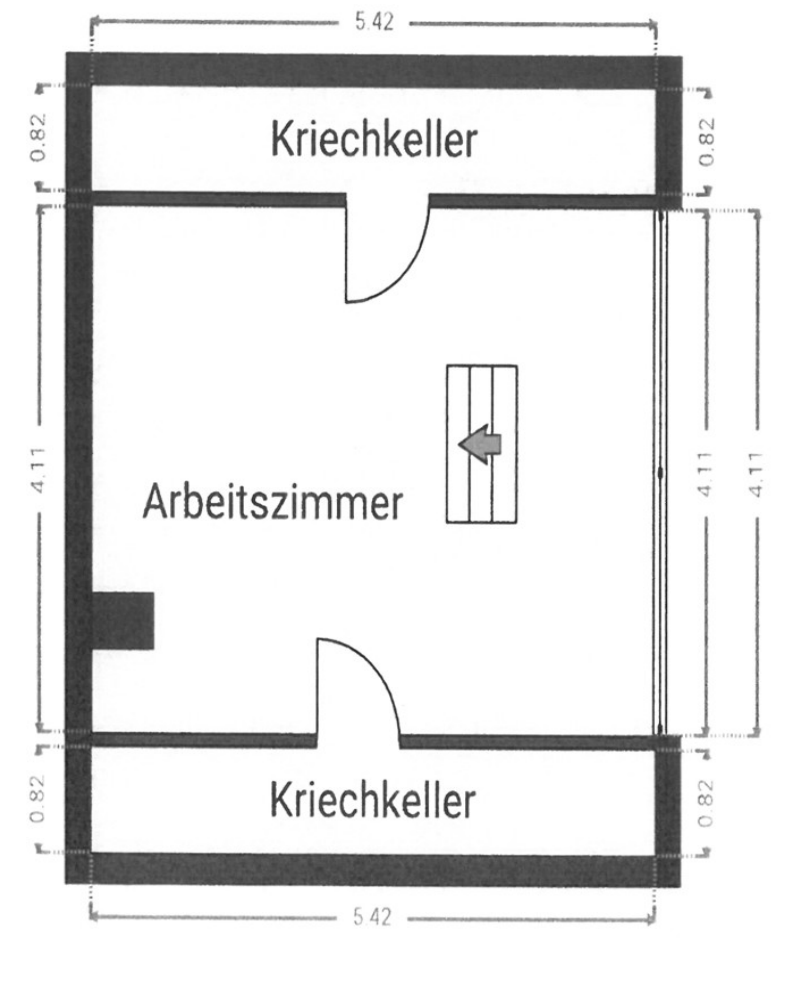
## Grundrisse











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: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohnlage befindet sich diese modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1967. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück mit ca. 211 m<sup>2</sup>. Das Haus umfasst insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein innenliegendes Badezimmer. Zudem gibt es 1 x Balkon (Süd-West-Ausrichtung) und 2 x Terrassen (vor und hinter dem Haus), die zum Entspannen und Genießen einladen. Das Objekt ist in einem familienfreundlichen und ruhigen Wohngebiet gelegen und der Ort Dagersheim bietet eine sehr gute Infrastruktur. Die Außenfassade ist verklindert und verleiht dem Haus ein ansprechendes Erscheinungsbild. Im Jahr 2012 wurde das komplette Dach inklusive Aufbaudämmung erneuert, zudem wurde eine neue Solaranlage installiert. Die moderne Gas-Therme wurde 2011 erneuert und verfügt über einen 400 Liter Edelstahlspeicher. Die gesamte Immobilie ist als sehr gepflegt einzustufen. Im Jahr 2015 wurde eine neue WPC-Terrasse hinter dem Gebäude mit Steinteppich und Sichtschutz angelegt. Die Fenster wurden 2005 durch neue 2-fach Isolierglas Kunststofffenster ausgetauscht. Im Untergeschoss befindet sich ein großer Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine Garage gehört ebenfalls zum Objekt. Die Doppelhaushälfte ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem sehr gepflegten Zuhause in einer ruhigen Umgebung sind. Mit den modernen Anlagen und der durchdachten Raumaufteilung bietet die Immobilie ein angenehmes Wohnambiente. Wer Interesse an einer Besichtigung hat, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen, ist herzlich dazu eingeladen.



Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Ausstattung und Details

- Familienfreundliches Wohngebiet
- Ruhige Wohnlage
- Gute Infrastruktur
- Verklinkerte Außenfassade
- 2 x Terrassen
- 1 x kleiner Süd-West-Balkon
- Neue WPC-Terrasse + neuer Steinteppich + neuer Sichtschutz (2015)
- Neues Dach inklusive Aufbaudämmung (2012)
- Solar für Warmwasser mit 400 Liter Edelstahlspeicher (2012)
- Neue Gas-Therme von Viessmann (2011)
- Neue 2-Fach Isoglas Kunststofffenster (2005)
- Großer Hobbyraum in UG
- 1 x Garage

Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Alles zum Standort

Infrastruktur: Dagersheim ist ein Stadtteil Böblingens mit viel Eigenständigkeit. Er liegt etwa 4,5 km südwestlich von Sindelfingen auf einer Höhe von 425 m ü. NN und hat ca. 6.200 Einwohner. Nachbarorte sind Maichingen im Norden, Aidlingen im Westen, Ehningen im Süden und Darmsheim sowie die Kernstadt Sindelfingen im Osten. Er zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und eine sehr gute Infrastruktur aus. Durch die Auszeichnung neuer Wohngebiete ist Dagersheim ein dynamischer Ort mit Wachstumspotential. Vor allem junge Familien, die mit ihren Kindern naturnah leben wollen, fühlen sich hier wohl. Bildung & Freizeit: Mit Grundschule, Hauptschule, vier Kindergärten, einem sanierten Ortskern mit Marktplatz und Markthalle, historischer Zehntscheune mit Bürgersaal und Büchereizweigstelle, Festhalle, Hallenbad, Mehrzweckhallen und weiteren großzügigen Sportanlagen, einem Haus der Vereine, Jugendtreff, Festplatz samt Skatinganlage, sowie attraktiven Spiel- und Freizeitanlagen z.B. mit einer der längsten Rutschbahnen Süddeutschlands und der modernen Feuerwache ist der Stadtteil bestens ausgestattet. Durch die hohe Lebensqualität und die Ausweisung neuer Wohngebiete ist für Dagersheim weiteres Wachstum vorgezeichnet. Die Freizeitgestaltung im Stadtteil Dagersheim ist sehr vielfältig. Auch in diesem Jahr bleibt kaum ein Wochenende aus, an welchem man sich mit Mitbürgern zu Festen, Konzerten, Theateraufführungen und vielem mehr treffen kann. Gerade das Maibaumstellen, das Sommerferienprogramm und der Weihnachtsmarkt kehren alljährlich wieder und erfreuen sich jedes Jahr einer großen Besucherzahl und Beliebtheit. Pflege: Die Diakoniestation Dagersheim gGmbH ist eine ökumenische Einrichtung und hat sich zum Ziel gesetzt, Menschen die Hilfe benötigen zu unterstützen.

Objektnummer: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 189.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS eine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 23354024 - 71034 Böblingen – Dagersheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)