

Böblingen – Böblingen

# Attraktive EG-Wohnung mit Gartenanteil

Objektnummer: 24455051



MIETPREIS: 1.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

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

Objektnummer: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24455051
Wohnfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Garage, 80 EUR (Miete)

Mietpreis	1.400 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	171.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.01.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



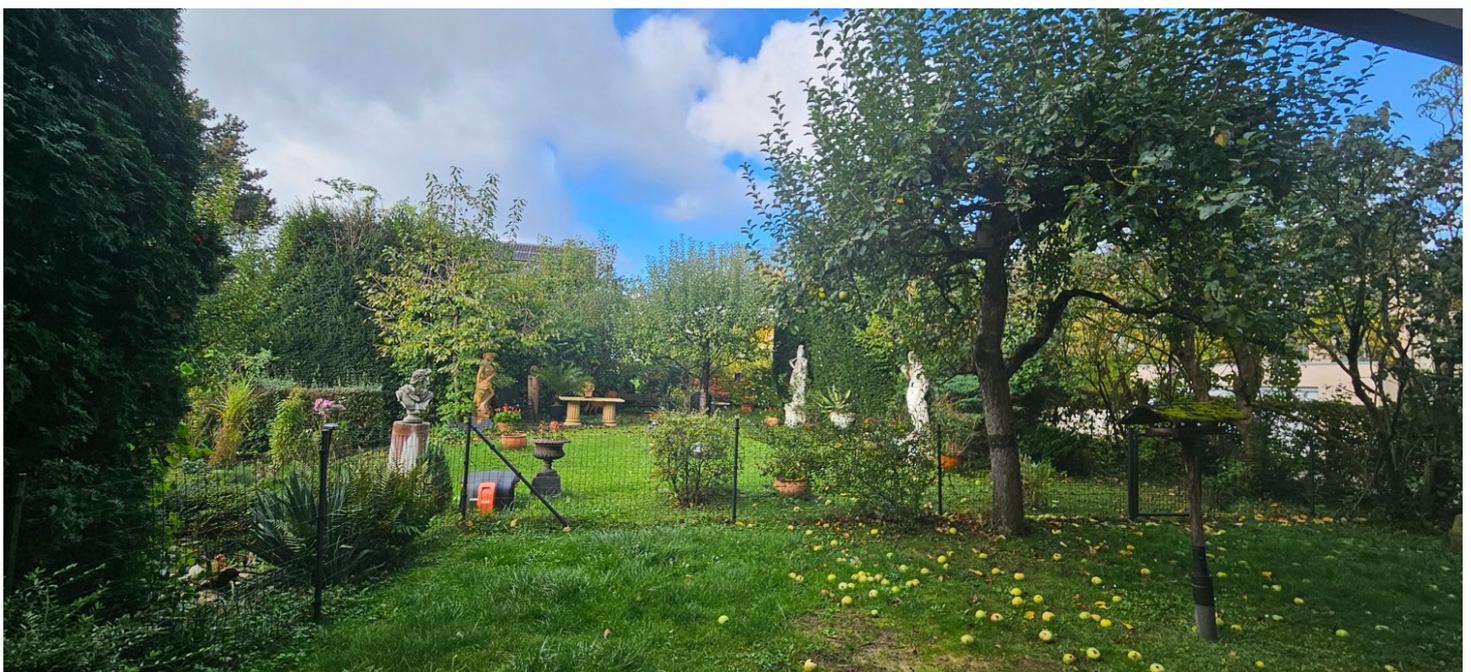
Objektnummer: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## 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)



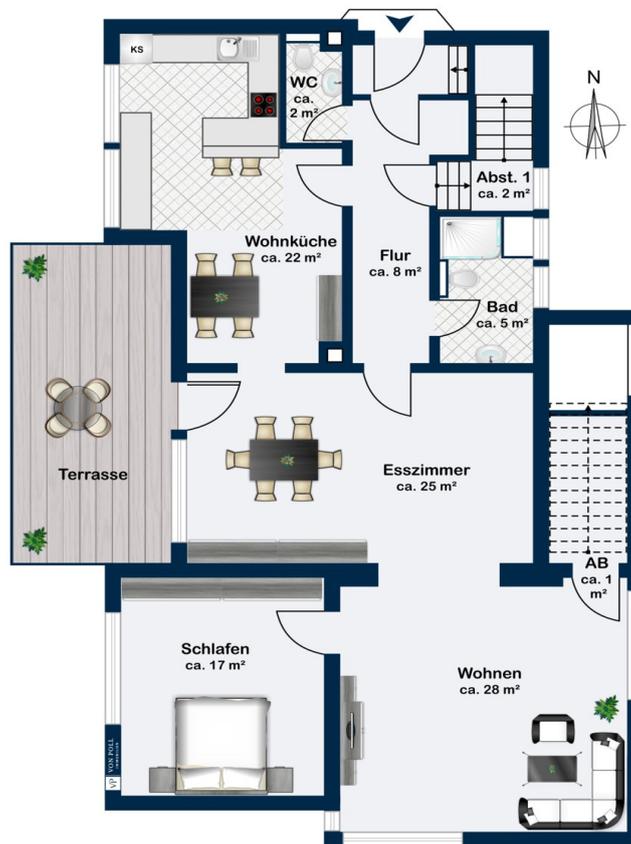
Objektnummer: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Grundrisse



Erdgeschoss

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: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses und verfügt über eine große Terrasse, mit Südwestausrichtung. Über den separaten Hauseingang gelangen Sie in die EG-Wohnung. Von der Wohnung aus genießt man eine idyllische Aussicht in den Garten, von dem Mieter ein Anteil zur Verfügung steht. Hier genießen Sie den ganzen Tag Sonnenschein. Durch die tolle Aufteilung sind alle Räume sehr hell gehalten und eignen sich auch optimal für ein Ehepaar. Von dem Esszimmer haben Sie den Zugang zur wunderschönen Terrasse, die sich entlang der Westseite des Hauses erstreckt. In dem Schlafzimmer, Esszimmer mit offener Küche und Flur ist hellgrauer Vinylparkett verlegt, im Wohnzimmer ein Holzparkettboden und das Badezimmer und Gäste-WC sind mit Granitplatten versehen. Im Wohnbereich erhält man durch die großen Fensterflächen und den hohen Decken ein gutes Raumgefühl. Eine Einbauküche mit Elektrogeräten ist nicht vorhanden, diese muss der Mieter selbst organisieren und einbauen lassen. Das Tageslichtbad trumpft mit der großen Eckdusche und ausreichend Platz für die Morgenroutine. Zusätzlich verfügen Sie über eine separate Gäste-Toilette. Um alle Dinge zu verstauen haben Sie direkt in der Wohnung 2 separate Abstellräume und im Untergeschoß einen Kellerraum und anliegend in der großen Garage 1 PKW-Stellplatz. Die Voraussetzung für eine erfolgreiche Wohnungsvermittlung ist eine aussagekräftige Bewerbung mit einer ausgefüllten Mieter-Selbstauskunft und einem Bonitätsnachweis.

Objektnummer: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Ausstattung und Details

- 1983 Anbau (jetziger Wohn-/ und Schlafbereich)
- 2012 umfangreiche Renovierungsmaßnahmen und Umbauten; Neueinbau des Badezimmers, Gästetoilette sowie der Wohnküche
- Erneuerung der Wasser- und Elektroleitungen, Heizkörper, Heizanlage, Gasleitungen und Abwasser
- Echtholzparkett und Vinylparkett (hellgrau, in Wohn- und Schlafbereichen, Flur und Wohnküche)
- Granitboden im Tageslichtbad und Gäste-Toilette
- überwiegend 3-fach Isolierverglasung
- Fensterrollladen überwiegend elektrisch
- modernes Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschtisch sowie Waschmaschinenanschlussmöglichkeit
- separate Gästetoilette
- SAT-Anschluss
- 2 Abstellräume direkt innerhalb der Wohnung
- zusätzlicher Kellerraum im Untergeschoss mit Waschmaschinenanschluss
- eigene Gas-Etagenheizung mit Zähler sowie eigene Elektroversorgung mit Stromzähler
- Gartenanteil mit Apfelbaum zur Eigennutzung
- Garage
- Haustiere erlaubt

Objektnummer: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Alles zum Standort

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. 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, im Fernbusnetz bestehen unter anderem Anschlüsse nach Hamburg und Mailand. 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. 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. 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 lebhaft 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: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 171.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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 die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung 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: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## 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)