

Böblingen – Böblingen

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung am Waldrand mit 2 Balkonen

Objektnummer: 24455053

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 1.340 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24455053 - 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: 24455053 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24455053	Mietpreis	1.340 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Bezugsfrei ab	01.12.2024	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1986		
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 45 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24455053 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	117.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.10.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 24455053 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455053 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455053 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455053 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24455053 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455053 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455053 - 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: 24455053 - 71032 Böblingen – 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: 24455053 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive, zur Vermietung stehende, renovierte 3-Zimmer-Etagenwohnung in einem gepflegten, 1986, erbauten Mehrfamilienhaus, überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung und befindet sich im 2. OG (ohne Aufzug). Die komplette Wohnung wurde im 2013 renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, ideal für einen sofortigen Einzug. Der Eingangsbereich mit Garderobe führt ins offene Wohn- und Esszimmer, mit angrenzendem Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer, sowie in die moderne, separate Küche. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet ist und reichlich Platz für gemütliche Wohnmomente bietet. Ein klares Highlight der Wohnung ist der sonnige Westbalkon und ein herrlicher unverbaubarer Ausblick (Fernsicht) über die Stadt - perfekt zum Entspannen. Mit seiner komfortablen Größe und Ausrichtung lässt sich tagsüber die Sonne und die Kaffeepause genießen oder einfach nur den Weitblick über die Stadt. Ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer sorgen für erholsame Nächte und bieten einen ansprechenden Laminatboden (Holzoptik). Das Kinderzimmer verfügt über einen kleinen Balkon. Direkt im Flurbereich (Küche und Schlafzimmer) befinden sich praktische, raumhohe Nischen mit Einbauschränken und sorgen dafür, dass genügend Stauraum in der Wohnung vorhanden ist. Das angrenzende, moderne Badezimmer überzeugt mit einer Dusche (geringe Bauhöhe) und komfortablen Badewanne, sowie modernen Fliesen und einer stilvollen Ausstattung. Die separate Einbauküche verfügt über einen praktischen Fliesenboden und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung genussvoller Mahlzeiten. Hier ist auch Platz für einen kleinen zusätzlichen Ess-/Bistrotisch. Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung und ist somit auch an kalten Tagen gemütlich warm. Die Dachflächenfenster verfügen über eine komfortable Innenjalousie, so dass auch an heißen Tagen ein angenehmes Wohnklima gewährleistet ist. Zudem stehen den Hausbewohnern Gemeinschaftsräume wie eine Waschküche/Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Zwei Tiefgaragenstellplätze runden das Angebot perfekt ab und sorgen künftig für sorgenloses Parken. Die Lage des Mehrfamilienhauses zählt zu den begehrtesten Wohnlagen (Waldburg) der Stadt. Fußläufig in nur 15Min vom Stadtzentrum entfernt und dennoch ruhig gelegen, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen sind. Perfekt für die Freizeitgestaltung, nur wenige Minuten von dem Böblinger Wald, Mineraltherme Böblingen oder Freibad entfernt. Die Panzer-Kaserne ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar. Diese praktische Wohnung mit wundervollem Ausblick bietet Komfort und Gemütlichkeit in einem zeitgemäßen Ambiente und eignet sich perfekt für Personen/Paare, die eine ansprechende Immobilie suchen. Die Voraussetzung für eine erfolgreiche Wohnungsvermittlung ist eine aussagekräftige Bewerbung mit einer ausgefüllten Mieter-

Selbstauskunft und einem Bonitätsnachweis.

Objektnummer: 24455053 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Ausstattung und Details

- \* Baujahr 1986
- \* umfangreiche Sanierung in 2013
- \* 2 Balkone
- \* Badezimmer (innenliegend) mit Badewanne und Dusche , Bad/WC getrennt
- \* Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- \* großzügiger Kellerraum im Untergeschoss
- \* 2 Stellplätze in der Tiefgarage

Objektnummer: 24455053 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Alles zum Standort

Böblingen liegt am Nordostrand des Oberen Gäus, auf und an einem steilen Hügel, der ein Ausläufer des Schönbucks 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. Die Nachbarstadt Sindelfingen sowie Schönaich, Holzgerlingen und Ehningen. 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 Gäu-Bahn von Stuttgart nach Singen und wird stündlich mit Regional- und Stadtdress-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, zwei Förderschulen, 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 Berufsschulen. Des Weiteren ist hier die Käthe-Kollwitz-Schule für geistig behinderte mit Schulkindergarten für geistig behinderte 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 lebhaftes 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: 24455053 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 117.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 keine 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: 24455053 - 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)