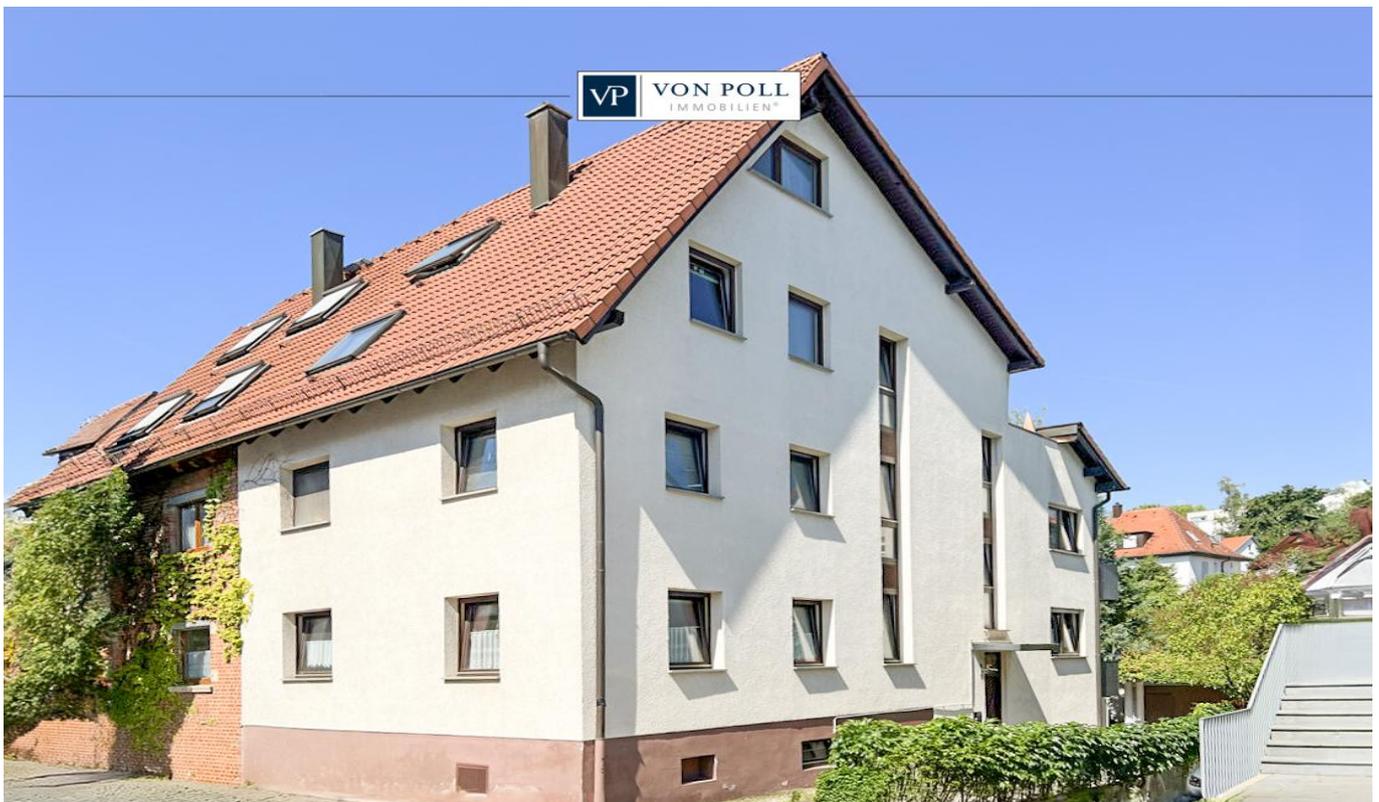


Böblingen – Böblingen

# Kapitalanlage: Vermietetes 4-Familienhaus in Böblingen

Objektnummer: 22354054



KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 316,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 341 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22354054 - 71032 Böblingen – Böblingen

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

Objektnummer: 22354054 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22354054
Wohnfläche	ca. 316,9 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	949.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 22354054 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.08.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 22354054 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22354054 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22354054 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22354054 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Die Immobilie



Energieverbrauch	Energieverbrauch kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
A+	
A	
B	
C	
D	118,80
E	
F	
G	
H	

Objektnummer: 22354054 - 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:

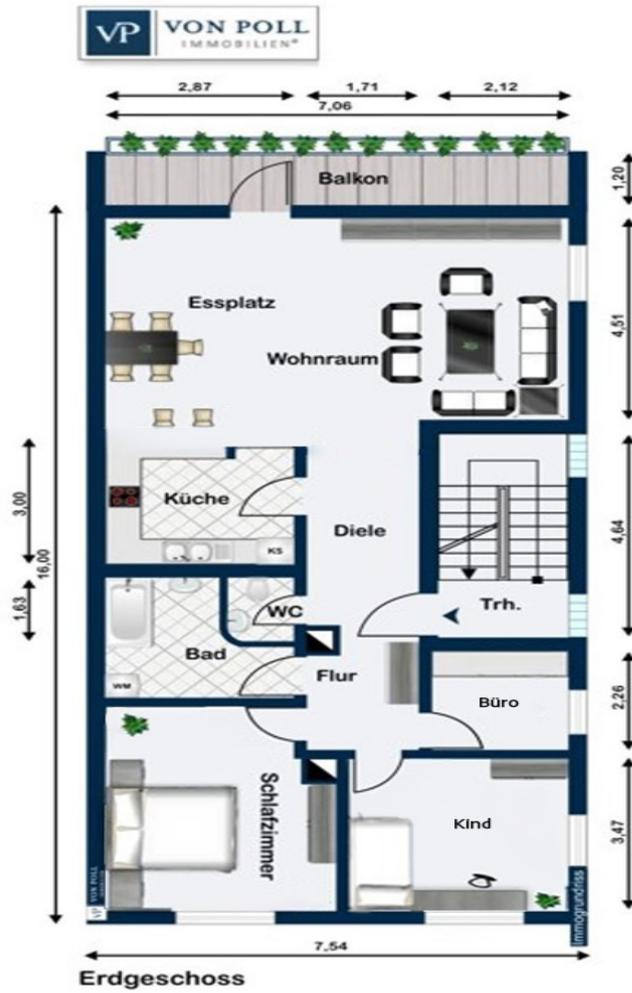
T.: 07031 - 67 71 01 6

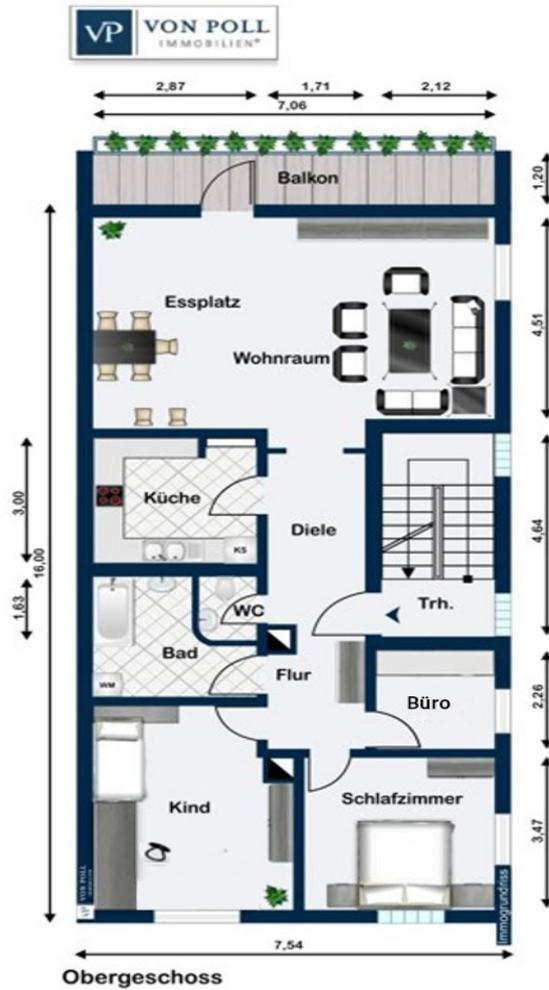
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

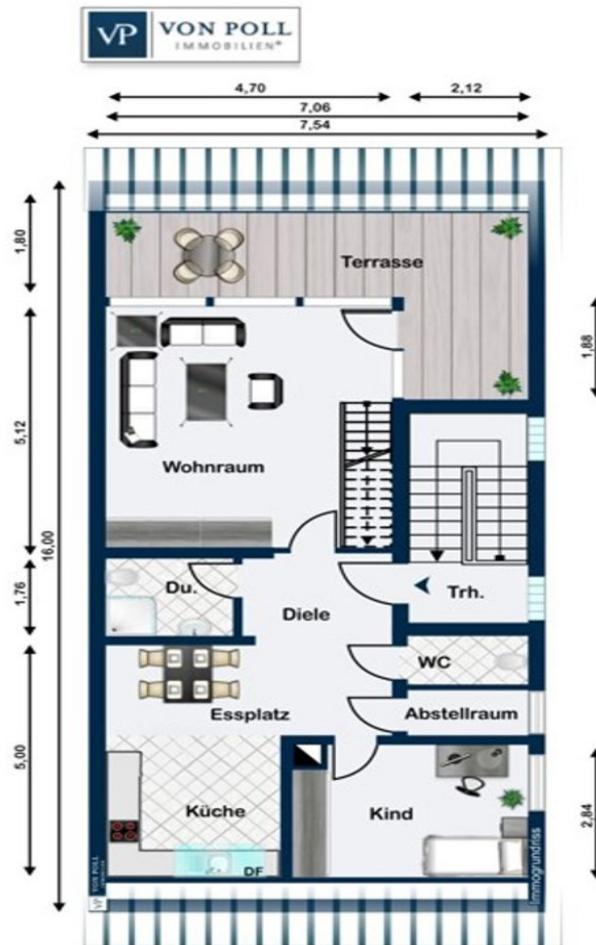
Objektnummer: 22354054 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Grundrisse

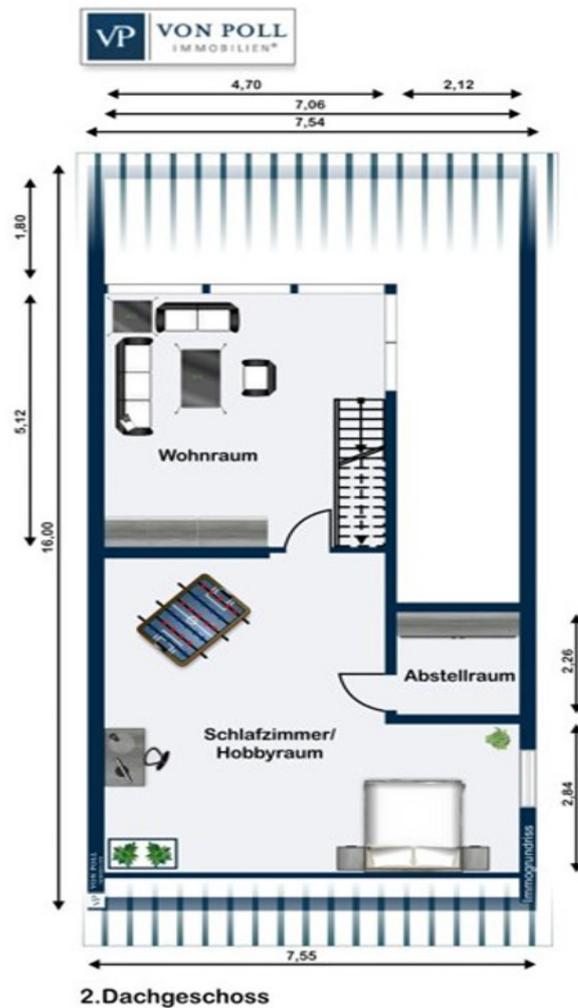








1.Dachgeschoss



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: 22354054 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Ein erster Eindruck

Hier können Sie ein komplett vermietetes 4-Familienhaus im Wohngebiet "Galgenberg" in zentrumsnaher Lage von Böblingen erwerben. Das 4-Familienhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem rechteckigen Grundstück mit ca. 341 m<sup>2</sup> und ist direkt mit dem Nachbarhaus verbunden. In der gesamten Straße sind Mehrfamilienhäuser errichtet. In nur wenigen Gehminuten können Sie einen Supermarkt (ca. 500 m), Kindergarten (ca. 950 m), Schule (ca. 800 m), Gymnasium (ca. 650 m), Bushaltestelle (ca. 500 m), S-Bahn-Anschluss (ca. 900 m) und einen Arzt (ca. 850 m) erreichen. Ebenso ist die Einkaufsmeile (ca. 750 m), das Einkaufs-Center: Mercaden (ca. 950 m) und der Böblinger See (ca. 800 m) schnell erreichbar. Für den 1. Bauteil (Umbaufläche) des Hauses kann leider kein Baujahr mitgeteilt werden, da hier keine Angaben vorliegen. Es wurde ein Neubau / Umbau durchgeführt, welcher im Jahre 1981 vorgenommen wurde. Die Fassade des Gebäudes ist gedämmt und verputzt. Es wurde eine neue Gas-Zentral-Heizung im Jahre 2010 eingebaut. Die Doppelgarage mit begrüntem Dach und elektrischem Garagentor wurde nachträglich im Jahre 1990 genehmigt und errichtet. Die Garage befindet sich im rückwertigen Teil des Grundstücks. Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss mit Galerie. Es befinden sich insgesamt 4 Wohnungen in der Immobilie: Untergeschoss: 2,0 Zimmer mit ca. 44,40 m<sup>2</sup> Erdgeschoss: 3,0 Zimmer mit ca. 89,00 m<sup>2</sup> Obergeschoss: 3,0 Zimmer mit ca. 89,00 m<sup>2</sup> Dachgeschoss: 3,0 Zimmer mit ca. 94,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt: ca. 316,90 m<sup>2</sup> Die Zuteilung der Nebenräume / Kellerräume erfolgt über die jeweiligen Mietverträge. Alle Einbauküchen der jeweiligen Wohnungen sind Eigentum der Mieter. Alle Wohnungen sind vermietet und die Jahresmieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt 37.080 Euro. Die Wohnung im UG / EG wird zum 01.11.2024 frei und kann neu vermietet werden. **BITTE FOLGENDES BEACHTEN:** Für das 4-Familienhaus ist KEINE Teilungserklärung vorhanden. Diese muss durch den neuen Eigentümer selbst vorgenommen werden. Für einen Besichtigungstermin der Immobilie muss eine aktuelle Finanzierungsbestätigung vorab vorgelegt werden.

Objektnummer: 22354054 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Ausstattung und Details

- Vermietetes 4-Familienhaus
- Die 2-Zimmer- Wohnung im UG / EG wird zum 01.11.2024 frei
- Zentrumsnaher Lage von Böblingen Wohngebiet "Galgenberg"
- Grundstück mit ca. 341 m<sup>2</sup>
- Neue Gas-Zentral-Heizung im Jahr 2010
- Es wurde ein Neubau / Umbau im Jahre 1981 vorgenommen
- Die Fassade des Gebäudes ist gedämmt und verputzt
- Die Doppelgarage mit begrünem Dach und elektrischem Garagentor
- Für das 4-Familienhaus ist KEINE Teilungserklärung vorhanden
- Jahresmieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt ca. 37.080 Euro.

Objektnummer: 22354054 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Alles zum Standort

Geographische Lage: Böblingen liegt am Nordostrand des Oberen Gäus, auf und an einem steilen Hügel, der ein Ausläufer des Schönbuschs 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 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 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 lebenswerten und abwechslungsreichen Ort, der auch für Besucher ein reizvolles Programm bietet.

Objektnummer: 22354054 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 118.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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: 22354054 - 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)