

Böblingen

# Sehr gepflegte 2 Zimmer Wohnung mit TG- Stellplatz im Herzen der Stadt

Objektnummer: 25455003



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

**KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25455003 - 71032 Böblingen

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

Objektnummer: 25455003 - 71032 Böblingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25455003
Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25455003 - 71032 Böblingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.12.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25455003 - 71032 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455003 - 71032 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455003 - 71032 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455003 - 71032 Böblingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455003 - 71032 Böblingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

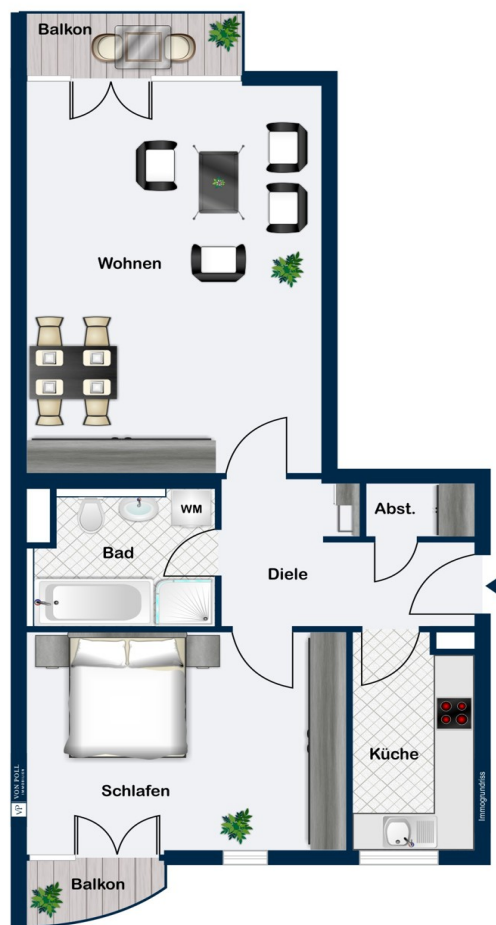


Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.  
**07031 - 67 71 016**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25455003 - 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: 25455003 - 71032 Böblingen

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1991 bietet eine Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Sie befindet sich in einer zentralen Lage und zeichnet sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung aus. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den einladenden Flur, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus erreichen Sie alle weiteren Räume dieser gut geschnittenen Immobilie. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, welches ausreichend Raum für eine gemütliche Sitzecke und einen Esstisch bietet. Große Fenster schenken diesem Raum viel natürliches Licht und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zu einem der beiden Balkone, der Ihnen die Möglichkeit bietet, frische Luft zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbelstücke und verfügt ebenfalls über einen eigenen Balkonzugang. Dieser zweite Balkon stellt eine wunderbare Erweiterung des Wohnbereichs dar und lädt zum Verweilen ein. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum für Ihre Küchengeräte und Utensilien. Hier finden Sie alles, was Sie zum Zubereiten köstlicher Mahlzeiten benötigen. Das Badezimmer ist klassisch gefliest und verfügt über eine Badewanne und einer Dusche. Die Wohnung ist dank ihrer Zentralheizung ganzjährig angenehm beheizt. Der insgesamt sehr gepflegte Zustand der Immobilie ermöglicht einen Einzug ohne große Renovierungsarbeiten und bietet eine solide Basis für eine individuelle Gestaltung nach Ihrem persönlichen Geschmack. Zusätzlich zur Wohnfläche stehen Ihnen ein separater Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Lage der Wohnung kombiniert eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck von dieser einladenden Wohnung zu verschaffen. Lassen Sie sich von der praktischen Lage und der angenehmen Wohnatmosphäre überzeugen. Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, ein gemütliches Zuhause in einer gepflegten Umgebung zu erwerben.

Objektnummer: 25455003 - 71032 Böblingen

## Alles zum Standort

Die Wohnung in Böblingen befindet sich nur wenige 100 Meter vom Postplatz entfernt. In der näheren Umgebung des Viertels finden Sie Bäckereien, Metzgerei, Schulen, Restaurants und Cafés. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sind fußläufig erreichbar. Die Bushaltestelle am Postplatz erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Die S-Bahnhaltestelle Goldberg ist auch in wenigen Gehminuten entfernt, von dort aus erreichen Sie Stuttgart in 25 Minuten.

Objektnummer: 25455003 - 71032 Böblingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25455003 - 71032 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)