

Böblingen – Böblingen

# Modernes Reihenendhaus mit gehobener Ausstattung

CODE DU BIEN: 24455029

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PRIX D'ACHAT: 719.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 318 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24455029
Surface habitable	ca. 113 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	719.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 51 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Chaleur environnementale	Consommation d'énergie	33.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.05.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## La propriété





## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,46% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,38% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,38% p.a.	3,46% p.a.
30 Jahre	3,85% p.a.	3,94% p.a.

Stand per 01.07.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## La propriété



**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)



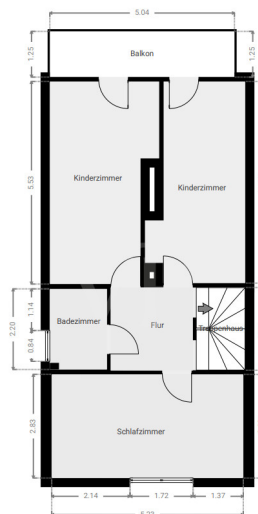
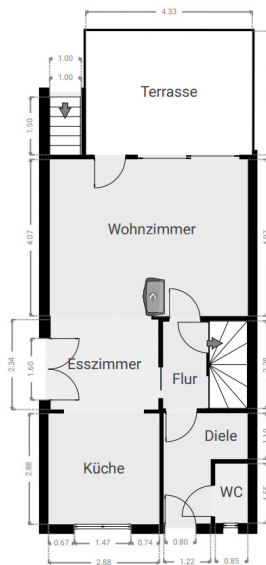
CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## La propriété



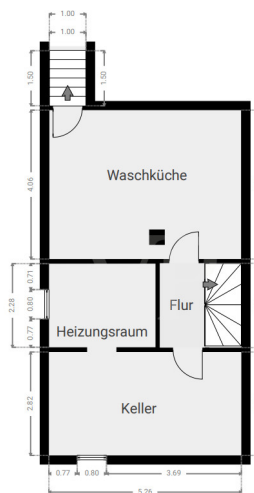
CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

# La propriété



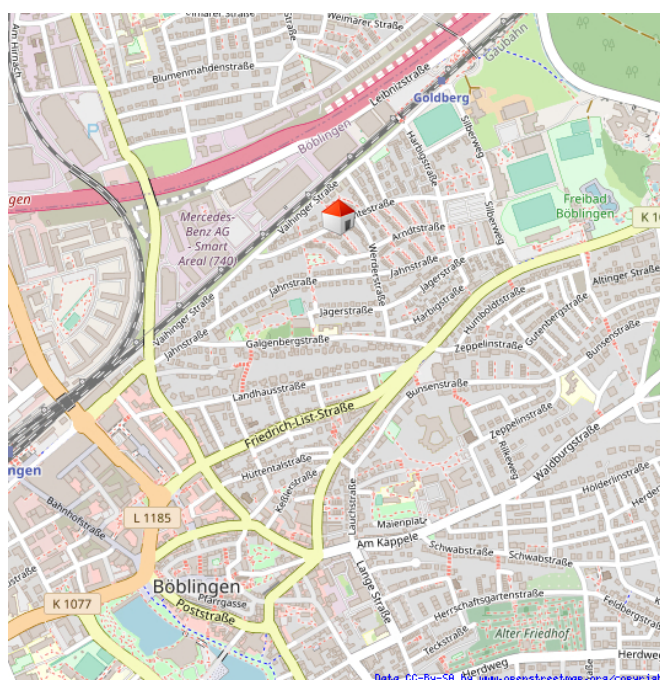
CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



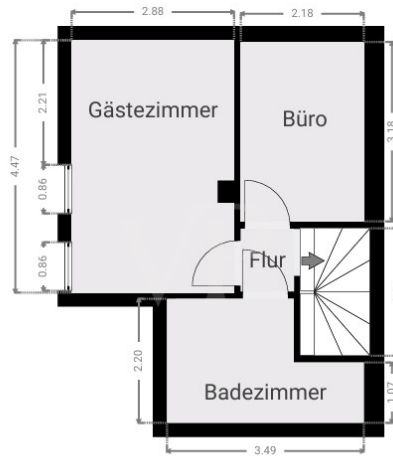
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Une première impression

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach einem persönlichen Gespräch und mit einer aktuellen Finanzierungsbestätigung möglich ist. Das geräumige Reihenendhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> genügend Platz für die ganze Familie. Das 314 qm große Grundstück bietet auch außerhalb des Hauses genügend Freiraum für individuelle Gestaltung. Das Haus wurde im Jahr 1959 erbaut und im Jahr 2021 umfassend kernsaniert. Mit insgesamt 5.5 einladenden Zimmern, davon 4 Schlafzimmern und 2 Badezimmern, einer Terrasse und Südbalkon bietet die Immobilie ausreichend Raum für individuelle Bedürfnisse. Dieses gepflegte, kernsanierte Reihenendhaus mit ca. 113qm Wohnfläche punktet insbesondere mit seinen vielseitigen Möglichkeiten und zudem mit technischen Raffinessen. Die Steuerung der Rollläden erfolgt per Funk und kann nach Bedarf auch per App gesteuert werden. Die komfortable Isolierverglasung mit Wärmeschutzbeschichtung inklusive Insektenschutzspannrahmen sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Video-Sprechanlage in allen Wohnebenen sorgt für zusätzliche Sicherheit. Vor Ihrem Haus gibt es noch einen weiteren kleinen Garten, der sich für ein Blumenbeet oder ein Kräutergarten sehr gut eignet. Gemütlich gestaltete Wohnräume im gesamten Haus sorgen für ein familienfreundliches Raumgefühl. Durch den räumlich abgetrennten Flurbereich mit einer separaten Gästetoilette betreten Sie direkt das Esszimmer, die angrenzende Küche und das Wohnzimmer mit dem verglasten Heizkamin. Vom offenen Wohnbereich aus gelangen Sie in den schönen Garten mit altem Baumbestand und von nord-östlicher Ausrichtung schön gewachsenen Hecken, die für ausreichend Privatsphäre sorgen. Im Obergeschoss befinden Sie die 3 Schlafzimmer mit einem modernen Duschbad. Das Dachgeschoss kann eventuell als Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Die Süd-West Terrasse lädt zum Verweilen und gemütlichen Grillabenden ein. Diverse Stauräume im Dachgeschoss und Kellergeschoss bieten auch hier genügend Abstellfläche. Geheizt wird das im Jahr 1959 gebaute Objekt mit einer energieeffizienten Umweltwärmeheizung. Das wohlige Raumgefühl wird dank der komfortablen Fußbodenheizung (EG+DG) und Deckenheizung (OG) optimal unterstützt. Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine Einzelgarage für Ihr Auto und ein Keller mit Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Kellerraum für Gartenwerkzeuge und separaten Gartenzugang. Das Reihenendhaus ist zwischen 2020/21 aufwendig kernsaniert worden bietet ein modernes und komfortables Wohnkonzept in einer attraktiven Lage. Wer auf der Suche nach einem geräumigen und gut ausgestatteten Zuhause für die ganze Familie ist, sollte sich diese Immobilie genauer ansehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen.

CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Détails des commodités

EG Küche: Plana Küche, Fliesen meteor black unglasiert 30x60cm, Wandfliesen 7,15x15 cm weiß glänzend

EG Essen /Wohnen Bodenfliesen 30 x 120 Timber Honey

Duschbad OG: Bodenfliesen 30x60 meteor black

DG Bad Eckbadewanne links: 170x100cm weiß, Bodenfliesen meteor creme 30x60cm,

° Flexibilität in der Steuerung der Rollläden (aktuell per Funk) , nach Bedarf auch per App möglich

° Isolierverglasung: 3-fach mit Wärmeschutzbeschichtung inkl.

Insektenschutzspannrahmen

° EG: Gäste-WC, OG-Duschbad, dezentrale Belüftung mit Geruch und

Feuchtigkeitssensor

° EG Wohnzimmer: Heizkamin ausgestattet mit einem Differenzdruckwächter und Strahlungsplatten aus Gusschamotte zur Wärmespeicherung als Ofenummantelung (Kaminbau GmbH Lorenz)

° zusätzlich zur Fußbodenheizung im EG und DG, gibt es im OG die Deckenheizung.

° alle Wohnebenen mit Multimedia TV-Sat ausgestattet

**CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen**

## Tout sur l'emplacement

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. 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 lebhafte 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.

CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 33.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

CODE DU BIEN: 24455029 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)