

Böblingen – Böblingen

# Attraktive EG-Wohnung mit Gartenanteil

CODE DU BIEN: 24455051



PRIX DE LOYER: 1.400 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 24455051 - 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: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24455051
Surface habitable	ca. 109 m <sup>2</sup>
Pièces	3.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1956
Place de stationnement	1 x Garage, 80 EUR (Location)

Prix de loyer	1.400 EUR
Coûts supplémentaires	200 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	171.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.01.2033	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24455051 - 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

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



CODE DU BIEN: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

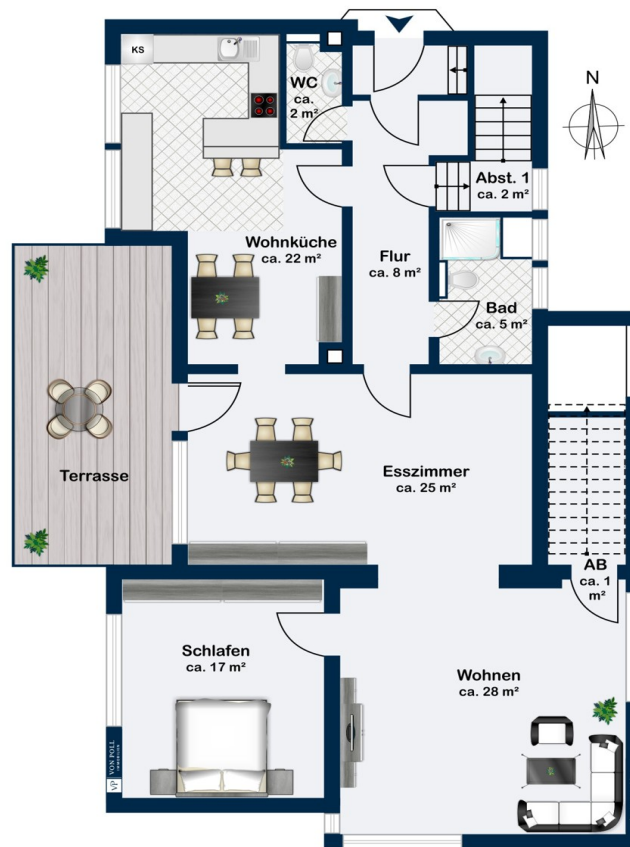
## La propriété





CODE DU BIEN: 24455051 - 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: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Détails des commodités

- 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



**CODE DU BIEN: 24455051 - 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 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.

CODE DU BIEN: 24455051 - 71032 Böblingen – Böblingen

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 24455051 - 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)