

Böblingen – Böblingen

# Ruhige 2,5-Zimmer-EG-Wohnung in bester Lage \*nur Einzelpersonen\*

????????? ??????????: 24455040



???? ??????????: 890 EUR • ??????????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??????????: 2.5

???????? ??????????: 24455040 - 71032 Böblingen – Böblingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ??????? ??????????????????????
- ?????????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 24455040 - 71032 Böblingen – Böblingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24455040
????????????	ca. 70 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	16.09.2024
?????????	2.5
?????????????? ???	1
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	1963
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 50 EUR (?????????????)

????????????????	
????? ?????????????????	2016
??????????	????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 6 m <sup>2</sup>
???????	
?????????	?????????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24455040 - 71032 Böblingen – Böblingen

????????????? ???? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	62.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.08.2024	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	?????		

???????? ??????????: 24455040 - 71032 Böblingen – Böblingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24455040 - 71032 Böblingen – Böblingen

?? ?????????



??????? ???????: 24455040 - 71032 Böblingen – Böblingen

?? ????????



???????? ??????????: 24455040 - 71032 Böblingen – Böblingen

?? ?????????

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)





??????? ???????: 24455040 - 71032 Böblingen – Böblingen

??? ?????? ???????????

In dieser wunderschönen Lage in Böblingen befindet sich diese 2,5-Zimmer EG-Wohnung, welche das Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses ausfüllt. Bitte um Beachtung, dass diese Wohnung ausschließlich an Einzelpersonen vermittelt werden kann!!! Die sonnige Erdgeschosswohnung besticht durch ihre optimale Raumaufteilung und verfügt über eine ca. 12m<sup>2</sup> große Terrasse, welche sich entlang der kompletten Hausfront erstreckt. Dadurch sind alle Zimmer lichtdurchflutet und die Sonne kann ganztags genossen werden. Der großzügige Wohn- / Essbereich bietet mit seinen ca. 41m<sup>2</sup> genügend Platz für neue Wohnideen. In dem Wohnzimmer und Schlafzimmer ist dunkler, hochwertiger Teppichboden (Braunton) verlegt. Der Eingangsbereich und die Küche verfügen über einen Granitboden. Eine Einbauküche mit Elektrogeräten ist vorhanden sowie ein separater Abstellraum und ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus. Das Tageslichtbad trumpft mit der großen, bodentiefen Eckdusche und Waschmaschinenanschluss. Lassen Sie sich von unserer Konzeption und Qualität begeistern. Die Voraussetzung für eine erfolgreiche Wohnungsvermittlung ist eine aussagekräftige Bewerbung mit einer ausgefüllten Mieter-Selbstauskunft und einem Bonitätsnachweis.

???????? ?????????: 24455040 - 71032 Böblingen – Böblingen

????????????????? ??? ???? ?????

Inneneinrichtung:

\* 1/2 Küche mit Kühlschrank und Gefrierschrank (VB)

Der Kühlschrank: ist von Gorenje und A++

Der Gefrierschrank: ist von Amica und A++

\* Deckenleuchte Wohnzimmer, dimmbar Einzelstück VB

??????? ????????: 24455040 - 71032 Böblingen – Böblingen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24455040 - 71032 Böblingen – Böblingen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2024. Endenergiebedarf beträgt 62.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

???????? ??????????: 24455040 - 71032 Böblingen – Böblingen

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)