Böblingen

Sanierte 3 Zimmer-Wohnung in beliebter Lage von Böblingen

Objektnummer: 25455019

KAUFPREIS: 289.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 72 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25455019 - 71034 Böblingen

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

Objektnummer: 25455019 - 71034 Böblingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25455019
Wohnfläche	ca. 72 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25455019 - 71034 Böblingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	113.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.04.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25455019 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25455019 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25455019 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25455019 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25455019 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25455019 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25455019 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

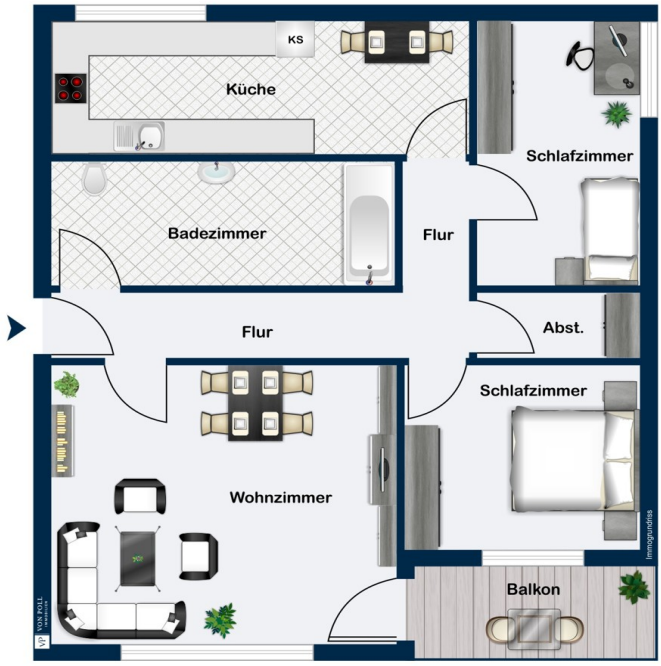
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

www.von-poll.com

Objektnummer: 25455019 - 71034 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: 25455019 - 71034 Böblingen

Ein erster Eindruck

Diese, im Jahr 2025 kernsanierte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1964 bietet auf ca. 72 m² Wohnfläche optimalen Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Das Gebäude präsentiert sich in einem guten Zustand und wird über eine effiziente Fernwärmeheizung beheizt, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die Wohnung erstreckt sich über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei komfortable Schlafzimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Diese Räume eignen sich ideal als Rückzugsorte zum Entspannen oder als Arbeitszimmer. Die sanierte Ausstattung der Wohnung umfasst sowohl die Böden als auch die Wände und alle Türen , sodass ein modernes und frisches Ambiente geschaffen wurde. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der sich ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden zu Hause eignet. Dank der geschickten Raumaufteilung und der moderaten Wohnfläche wirkt der Wohnbereich offen und einladend. Angrenzend befindet sich die Küche, die genügend Platz für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten bietet. Durch die funktionelle Gestaltung und den Einsatz hochwertiger Materialien lässt sich hier ein angenehmes Kocherlebnis verwirklichen. Das moderne Badezimmer ist stilvoll gestaltet und mit zeitgemäßen Armaturen ausgestattet. Hier finden Sie eine praktische Badewanne, die zum Entspannen einlädt, sowie ausreichend Platz für Ihre täglichen Utensilien. Die Sanierung des Badezimmers im Jahr 2025 sorgt für ein frisches und gepflegtes Erscheinungsbild. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das fortlaufend instandgehalten wurde. Für Bewohner stehen zudem Gemeinschaftsräume und Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Die ruhige und doch zentrale Lage der Immobilie sorgt dafür, dass alle wesentlichen Annehmlichkeiten, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, schnell erreicht werden können. Gleichzeitig bietet die unmittelbare Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Die Kombination aus ansprechender Wohnfläche, durchdachter Raumaufteilung und umfassenden Sanierungsmaßnahmen machen diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Ob als Eigenheim für Singles oder kleine Familien oder als wertbeständige Wohnlösung – diese Immobilie überzeugt in allen Aspekten. Eine Besichtigung ist die ideale Gelegenheit, um sich selbst ein Bild von der gelungenen Mischung aus Funktionalität und zeitgemäßer Gestaltung zu machen. Bei Interesse steht Ihnen unser Team jederzeit für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Erleben Sie diese vollständig sanierte Wohnung und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Objekt zu bieten hat.

Objektnummer: 25455019 - 71034 Böblingen

Alles zum Standort

Geographische Lage Böblingen liegt am Nordostrand des Oberen Gäus, auf und an einem steilen Hügel, der ein Ausläufer des Schönbuchs 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. Leinfelden-Echterdingen (Landkreis Esslingen) sowie Schönaich, Holzgerlingen, Ehningen und Sindelfingen (alle Landkreis Böblingen) 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 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, 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, eine 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 Beruflichen Schulen. 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. 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 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.

Objektnummer: 25455019 - 71034 Böblingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 113.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 ein 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: 25455019 - 71034 Böblingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

Poststraße 59 Böblingen
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com