

**Böblingen**

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in beliebter Lage von Böblingen

**Objektnummer: 26455023**



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

**KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26455023 - 71034 Böblingen**

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

**Objektnummer: 26455023 - 71034 Böblingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26455023</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>365.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 97,85 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2018</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26455023 - 71034 Böblingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>107.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>23.11.2028</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1967</b>

Objektnummer: 26455023 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455023 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455023 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455023 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455023 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455023 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

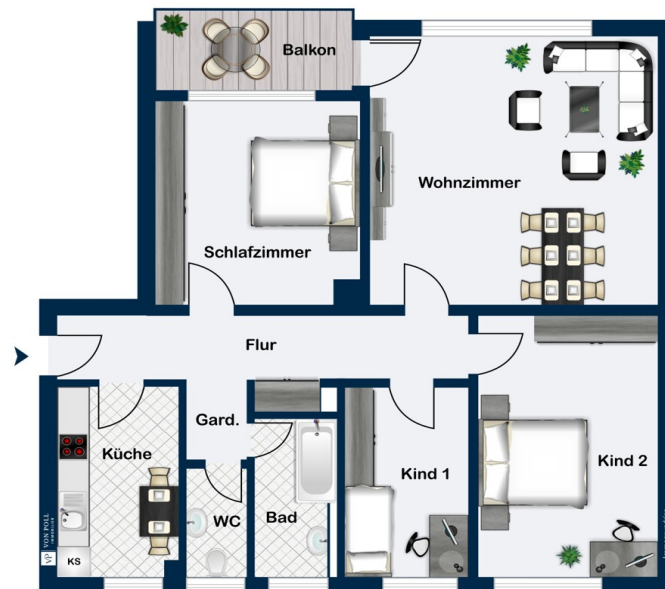
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

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

Objektnummer: 26455023 - 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: 26455023 - 71034 Böblingen**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 97,85 m<sup>2</sup> und insgesamt 4 Zimmern ein attraktives Raumangebot für vielfältige Wohnansprüche. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das 1967 errichtet und seitdem regelmäßig modernisiert wurde. Die Etagenwohnung überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss und einer ausgewogenen Zimmeraufteilung: Sie verfügt über drei Schlafzimmer, sodass auch größere Haushalte oder Menschen mit Bedarf an Arbeits- oder Gästezimmern passende Nutzungsmöglichkeiten finden.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle und großzügige Wohnbereich, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für einen individuellen Einrichtungsstil bietet. Die drei vorhandenen Schlafzimmer ermöglichen Flexibilität, etwa für Familienmitglieder, Gäste oder als Home-Office. Das Tageslicht-Badezimmer wurde im Jahr 2009 modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand, der Komfort im Alltag gewährleistet.

Zu den technischen Modernisierungen zählen unter anderem neue Fenster, die im Jahr 2012 eingebaut wurden. Eine umfassende Fassadensanierung wurde bereits im Jahr 2007 durchgeführt, sodass das Gebäude nicht nur optisch, sondern auch energetisch zeitgemäß ausgestattet ist. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine zentrale Fernwärmeheizung, die effizienten und komfortablen Wärmefluss garantiert.

Die Wohnung befindet sich in einem fertiggestellten und gepflegten Wohnhaus. Die letzte Modernisierung wurde im Jahr 2018 vorgenommen, sodass Sie von einem sofort bezugsfähigen Zustand profitieren. Die Modernisierungen der vergangenen Jahre sorgen für einen zeitgemäßen Wohnstandard und geben Ihnen die Möglichkeit, ohne größeren Renovierungsbedarf einzuziehen.

Dank der Raumaufteilung mit vier Zimmern und rund 97,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sich diese Wohnung für Menschen, die großzügig geschnittene Wohnräume und Flexibilität zu schätzen wissen. Das durchdachte Zusammenspiel aus Wohnfläche, Schlafzimmeranzahl und modernisierten Ausstattungsdetails bildet die Grundlage für ein angenehmes Wohnumfeld.

Wenn Sie Wert auf eine ansprechende Infrastruktur, eine optimale Raumaufteilung und zahlreiche Modernisierungen legen, bietet Ihnen diese Wohnung eine interessante Gelegenheit. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, sich selbst vor Ort von den

**Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26455023 - 71034 Böblingen**

## **Alles zum Standort**

### **Geographische Lage:**

**Böblingen ist die Kreisstadt des Landkreises Böblingen mit ca. 51.405 Einwohnern (31. Dezember 2023) in Baden-Württemberg. Sie liegt etwa 20 Kilometer südwestlich der Landeshauptstadt Stuttgart und ist hinsichtlich der Bevölkerungszahl die zweitgrößte Stadt des Landkreises. Zusammen mit der Stadt Sindelfingen bildet sie ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit dem 1. Februar 1962 ist Böblingen Große Kreisstadt. Böblingen bildet zusammen mit der Nachbarstadt Sindelfingen ein Mittelzentrum innerhalb der Region Stuttgart, deren Oberzentrum Stuttgart ist. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Böblingen: Sindelfingen, Dagersheim, Holzgerlingen, Ehningen und Schönaich und sind in kürzester Zeit erreichbar**

### **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 A 8 und A 81 (Karlsruhe–München / Singen–Heilbronn) liegt unweit von Böblingen. Über die drei Anschlussstellen ist die Stadt gut zu erreichen. Die Bundesstraße 464 (Renningen–Reutlingen) und die ehemalige B 14 führen an Böblingen vorbei. Der Bahnhof Böblingen verbindet drei verschiedene Bahnstrecken: Die wichtigsten sind die Linien S1 Kirchheim (Teck) –Stuttgart–Herrenberg und die S60 (Böblingen–Stuttgart Schwabstraße) die an das S-Bahn-Netz Stuttgart angeschlossen sind. Man erreicht Stuttgart in ca. 25 Minuten. Nach Süden bestehen Bahnverbindungen nach Freudenstadt und Singen. Die Bahnstrecke Stuttgart–Horb (Gäubahn), die stündlich mit Regional- und Stadttexpress-Zügen bedient wird. 1996 wurde die Schönbuchbahn nach Dettenhausen reaktiviert. Busverkehr: Böblingen und Sindelfingen betreibt einen gemeinsamen Stadtbuss-Verkehr, alle Linien sind in den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) integriert.**

### **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. Das Herman Hollerith Lehr- und Forschungszentrum (HHZ) der Fakultät für Informatik der Hochschule Reutlingen hat seinen Sitz in Böblingen und bietet verschiedene Bachelor- und Masterstudienprogramme im Bereich Business und IT an. In Böblingen gibt es vier Gymnasien, eine Grund- und Werkrealschule, eine Werkrealschule und fünf Grundschulen in der Kernstadt. 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 Freie Evangelische Schule Böblingen e. V. (Grund-, Haupt- und Realschule), die Freie Waldorfschule Böblingen/Sindelfingen e. V. (Grundschule bis Abitur), die private Altenpflegeschule und die private Berufsfachschule im Bildungszentrum Böblingen des Internationalen Bundes e. V. runden das schulische Angebot in Böblingen ab.

**Freizeit & Kultur:**

Hier laden Mineraltherme und Bäder, Sportstätten und Vereine, Kinos, Kleinkunst-Bühnen und das Künstler-Viertel zur individuellen Freizeitgestaltung ein. Seit 1996 findet jährlich der „Böblinger Sommer am See“ mit dem Schlemmen am See statt. Zusätzlich Ein vielfältiges Shopping-Angebot unseres modernen Handels rundet die Vielfalt ab. Böblingen hat eine lebhaftige 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: 26455023 - 71034 Böblingen**

## Weitere Informationen

**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: 26455023 - 71034 Böblingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Martina Oroz**

---

**Poststraße 59, 71032 Böblingen**  
**Tel.: +49 7031 - 67 71 016**  
**E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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