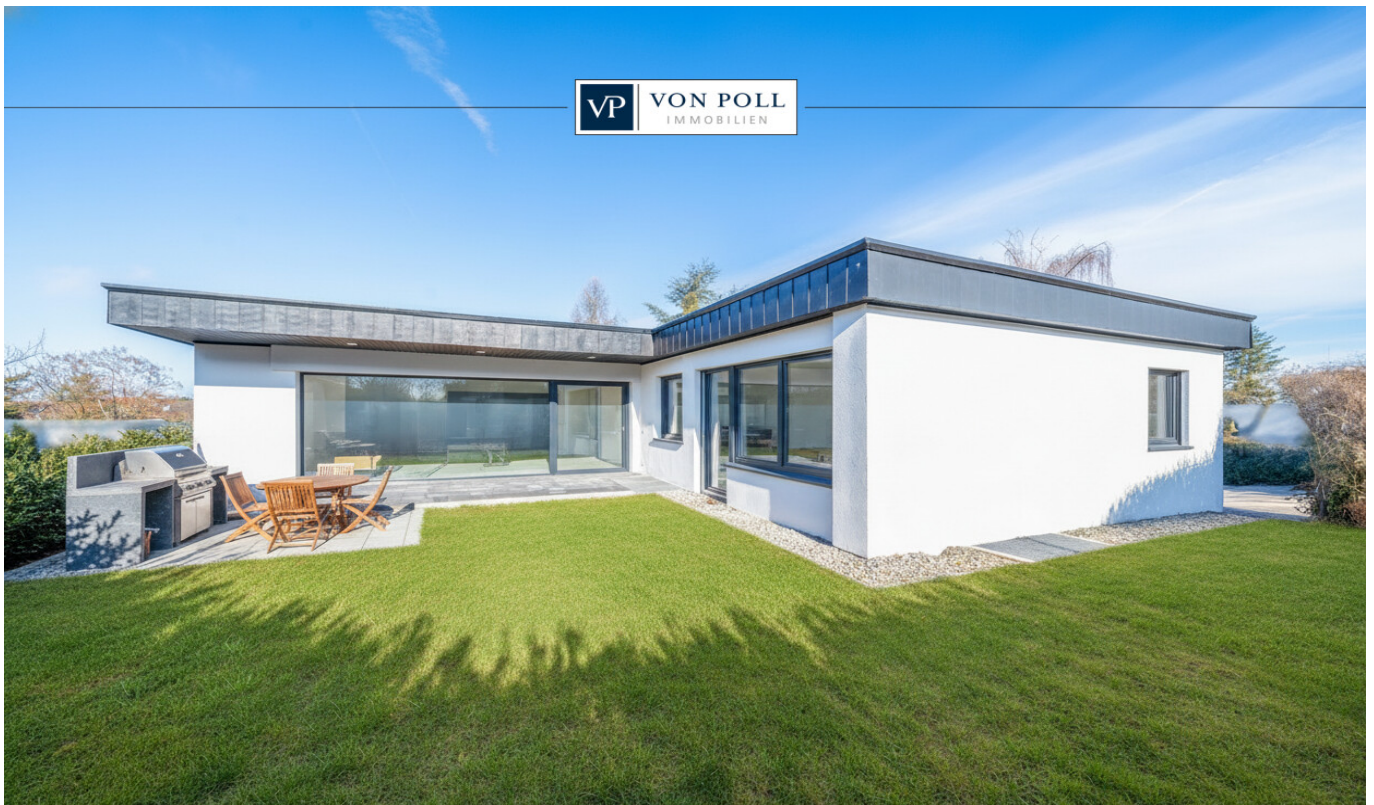


Böblingen

# \*Raumwunder mit Potenzial\*

Objektnummer: 26455002



**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 273 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 633 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen**

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

**Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26455002	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 273 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	15.06.2026	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 29 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1969		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

**Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>222.66 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>02.02.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1970</b>

Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie

### 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 350.000 €

### 3,70% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand per 02.06.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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



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

Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



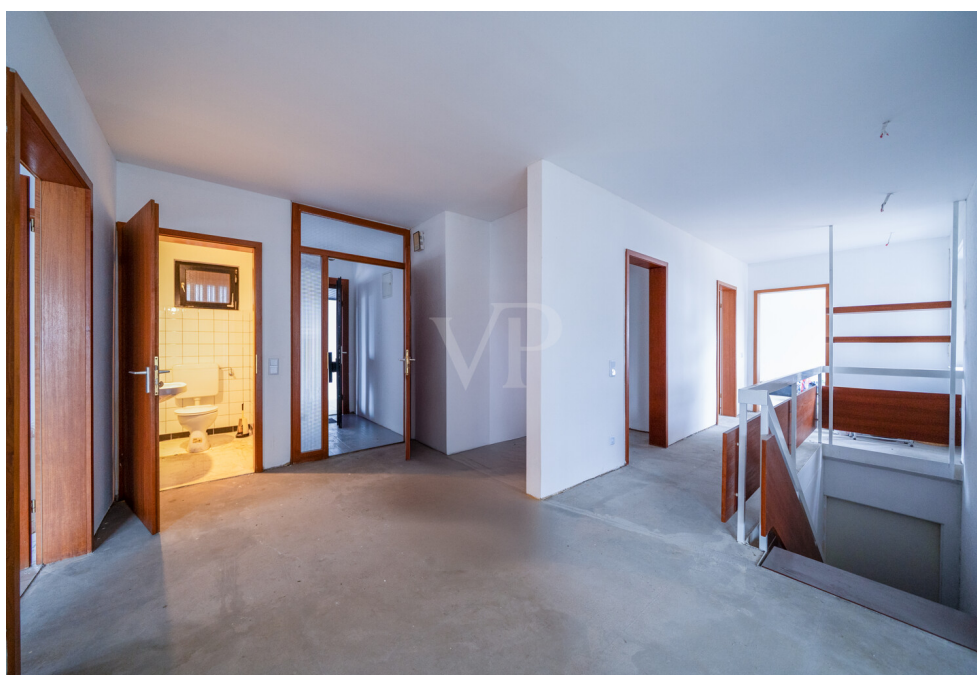
**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *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)



Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



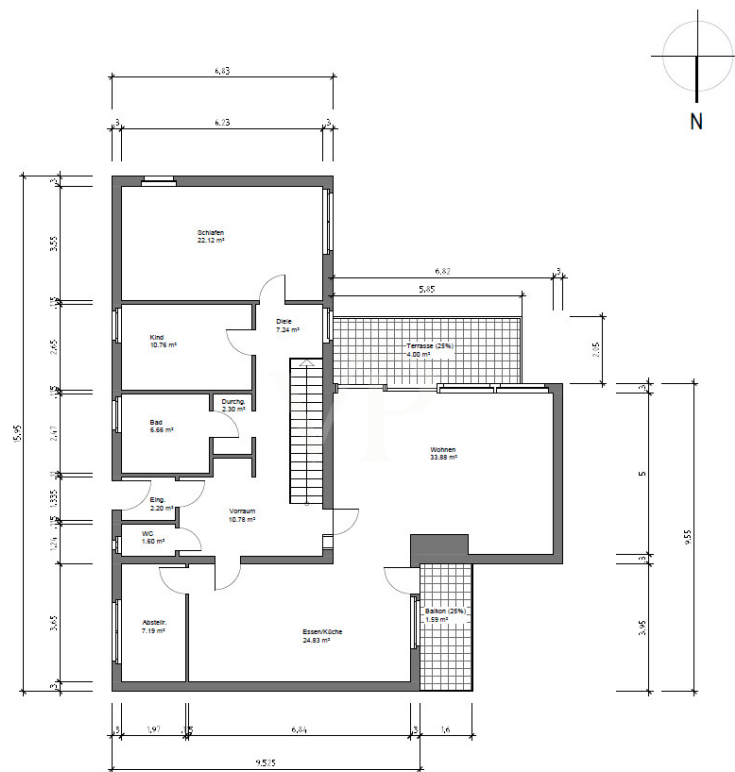
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

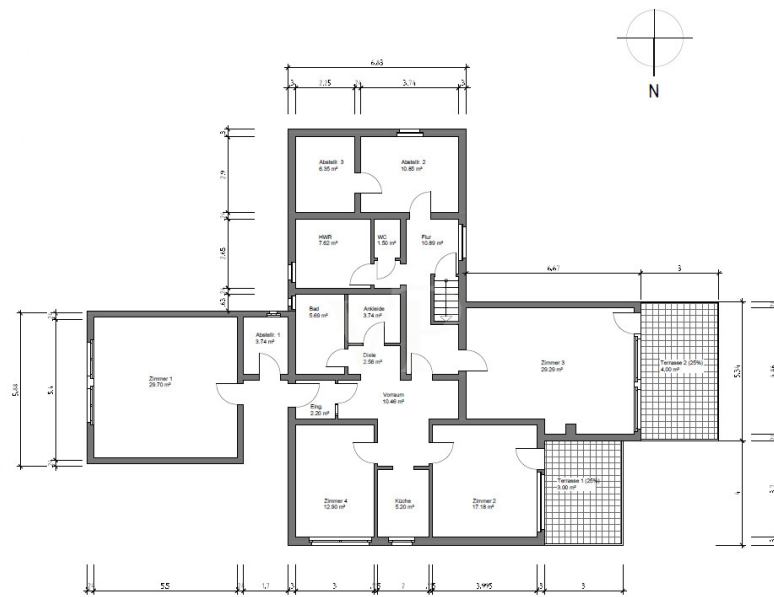
T.: 07031 - 67 71 01 6

Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen

# Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss

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: 26455002 - 71034 Böblingen**

## **Ein erster Eindruck**

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach einem persönlichen Gespräch und mit einer aktuellen Finanzierungsbestätigung möglich ist.

Das 2-Familienhaus im Bungalow-Stil aus dem Baujahr 1969 befindet sich auf einem ca. 633 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 273 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie verfügt über einen Küchenbereich mit geschickt angegliederter Abstellkammer sowie 2 Schlafzimmer (EG), Tageslicht-Bad und Toilette auf einer Ebene. Die Küche ist aktuell ausgebaut worden und ist offen gestaltet zum Essbereich, der fließend in das großzügige Wohnzimmer übergeht.

Der Küchenbereich ist fast beliebig in den Wohnraum hin erweiterbar und lässt sich prima mit einem Raumteiler abgrenzen.

Dieses überzeugt mit seiner offenen Atmosphäre, dem gemütlichen Kaminofen sowie dem direkten Zugang zur Terrasse.

Die Einliegerwohnung ist ein weiterer Pluspunkt.

Mit insgesamt 5.5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmern und 2 Badezimmern, bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie oder für Paare, die gerne Gäste empfangen.

Auch Freiberufler, die ein separates Büro im Haus schätzen, bietet das schöne Objekt zahlreiche Möglichkeiten.

Nach der erforderlichen Renovierung ist hier genügend Platz für Ihr eigenes neu gestaltetes Eigenheim, ganz so wie Sie es sich wünschen und vorstellen oder bei den finalen Ausbaugewerken selbst tätig zu werden.

Die Immobilie - in gefragter Lage - unterhalb vom Wohngebiet Ochsentrog bietet weiträumiges Wohnambiente.

Viele Nebenflächen wie ein Abstellraum, ein Keller und ein großer Hobbyraum bieten Platz für Hobbys und Stauraum.

Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage zur Verfügung -- sowie ein zusätzlicher eigener Stellplatz.

Insgesamt handelt es sich um eine großzügige Immobilie mit viel Potenzial, die mit einer Modernisierung zu einem wahren Traumhaus umgestaltet werden kann.

**Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen**

## **Ausstattung und Details**

- ? Bungalow mit 2 separaten Wohnungen
- ? Großes Grundstück mit ca. 633 m<sup>2</sup>
- ? Gesamte Wohnfläche mit ca. 273 m<sup>2</sup>
- ? Doppelgarage
- ? unmittelbare Nähe an ausgedehnte Grünflächen und Stadtwald
- ? direkt am Waldrand gelegen – ideal für Spaziergänge, Jogging und Naturerholung.

**Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen**

## **Alles zum Standort**

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.

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 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.**

**Das Gebiet Ochsentrog liegt am südwestlichen Rand von Böblingen, unmittelbar am Maurener Weg und am Übergang zum Stadtwald. Es handelt sich nicht um einen eigenen Stadtteil, sondern um ein kleineres Wohngebiet bzw. eine Lagebezeichnung, die eng mit der Diezenhalde verbunden ist.**

**In unmittelbarer Nähe beginnt der südwestliche Stadtwald, durch den mehrere Wanderwege führen, u. a. zur „Mitte von Baden-Württemberg“.**

**Objektnummer: 26455002 - 71034 Böblingen**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Objektnummer: 26455002 - 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)**