

**Böblingen**

# Modernisiertes Wohlfühlzuhaus mit Stil und Raum für Neues

**Objektnummer: 26455031**



**KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26455031 - 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: 26455031 - 71034 Böblingen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26455031</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>259.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 65 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1959</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)</b>		

**Objektnummer: 26455031 - 71034 Böblingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>25.04.2033</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>

<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Endenergiebedarf</b>	<b>250.60 kWh/m²a</b>
<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1959</b>

**Objektnummer: 26455031 - 71034 Böblingen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26455031 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



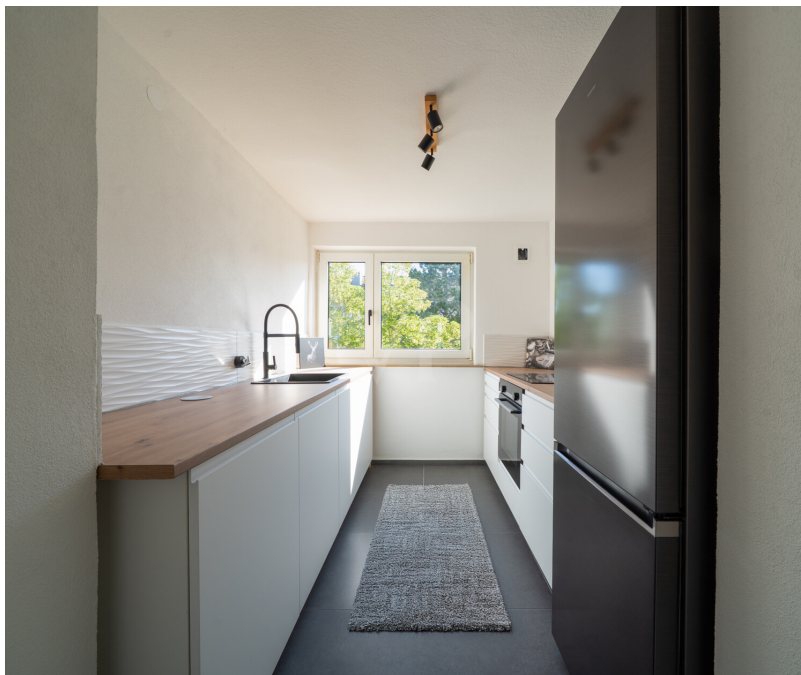
Objektnummer: 26455031 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455031 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455031 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455031 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455031 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455031 - 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: 26455031 - 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: 26455031 - 71034 Böblingen**

## **Ein erster Eindruck**

Diese vollständig sanierte Etagenwohnung aus dem Jahr 1959 überzeugt durch eine Kombination aus moderner Ausstattung und durchdachtem Sanierungskonzept. Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt optimale Voraussetzungen für anspruchsvolle Eigentümer, die Wert auf Qualität und zeitgemäßen Wohnkomfort legen. Die umfassende Sanierung wurde im Jahr 2025 abgeschlossen und garantiert einen sehr guten technischen und optischen Zustand.

Die Wohnung verfügt insgesamt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Damit eignet sich das Objekt sowohl für Paare, kleine Familien als auch für Menschen, die ein separates Arbeits- oder Gästezimmer benötigen. Das vorhandene Badezimmer bietet alle Voraussetzungen für die tägliche Pflege und Entspannung. Die klare Raumaufteilung schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Ein wesentliches Merkmal dieses Angebots ist die gehobene Ausstattungsqualität. Sie spiegelt sich sowohl in der Auswahl der verbauten Materialien als auch in deren Verarbeitung wider. Sämtliche Sanierungsmaßnahmen wurden mit Fokus auf Langlebigkeit und Ästhetik realisiert. Die elektrischen Heizelemente in Verbindung mit der angebrachten Wärmepumpe, sorgen für effiziente und behagliche Wärme in allen Bereichen der Wohnung und passen sich individuell den Bedürfnissen der Bewohner an.

Die Immobilie ist bezugsfertig und ermöglicht einen reibungslosen Einzug ohne zusätzliche Renovierungsaufwände.

Durch die Lage dieser Etagenwohnung profitieren die künftigen Eigentümer von kurzen Wegen zu städtischen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen. Gleichzeitig bietet die großzügige Raumaufteilung ausreichend Privatsphäre und Platz zum Entspannen oder Arbeiten. Die Umgebung eignet sich gleichermaßen für Berufstätige, Paare oder kleine Familien, die eine zentrale und dennoch geschützte Wohnsituation bevorzugen.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Haustechnik und einer modernisierten Innenausstattung aus. Die angenehme Wohnfläche bietet zahlreiche Gestaltungsoptionen und schafft eine freundliche Atmosphäre, die den individuellen Wünschen der zukünftigen Bewohner ausreichend Raum lässt.

Zusammenfassend handelt es sich bei diesem Angebot um eine vollständig sanierte Etagenwohnung, die durch ihre hochwertige Ausstattung, die praktische Grundfläche sowie die durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Die aktuelle und umfassende Sanierung

**gewährleistet einen zukunftssicheren und komfortablen Wohnstandard. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses attraktiven Objekts und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26455031 - 71034 Böblingen**

## **Ausstattung und Details**

- Garage
- 2025 komplett hochwertig saniert
- Wärmepumpe für angenehmes Raumklima(Kalt oder warm)
- Parkettfußboden
- RainShower Dusche
- Zusätzliche Deckenheizung
- Villeroy Boch WC
- Designerarmatur im Bad
- Hochwertige Geräte in der Küche( 2 Jahre Garantie)

**Objektnummer: 26455031 - 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. Sindelfingen, Ehningen, Holzgerlingen und Schönaich. 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 lebhaftes 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: 26455031 - 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: 26455031 - 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)**