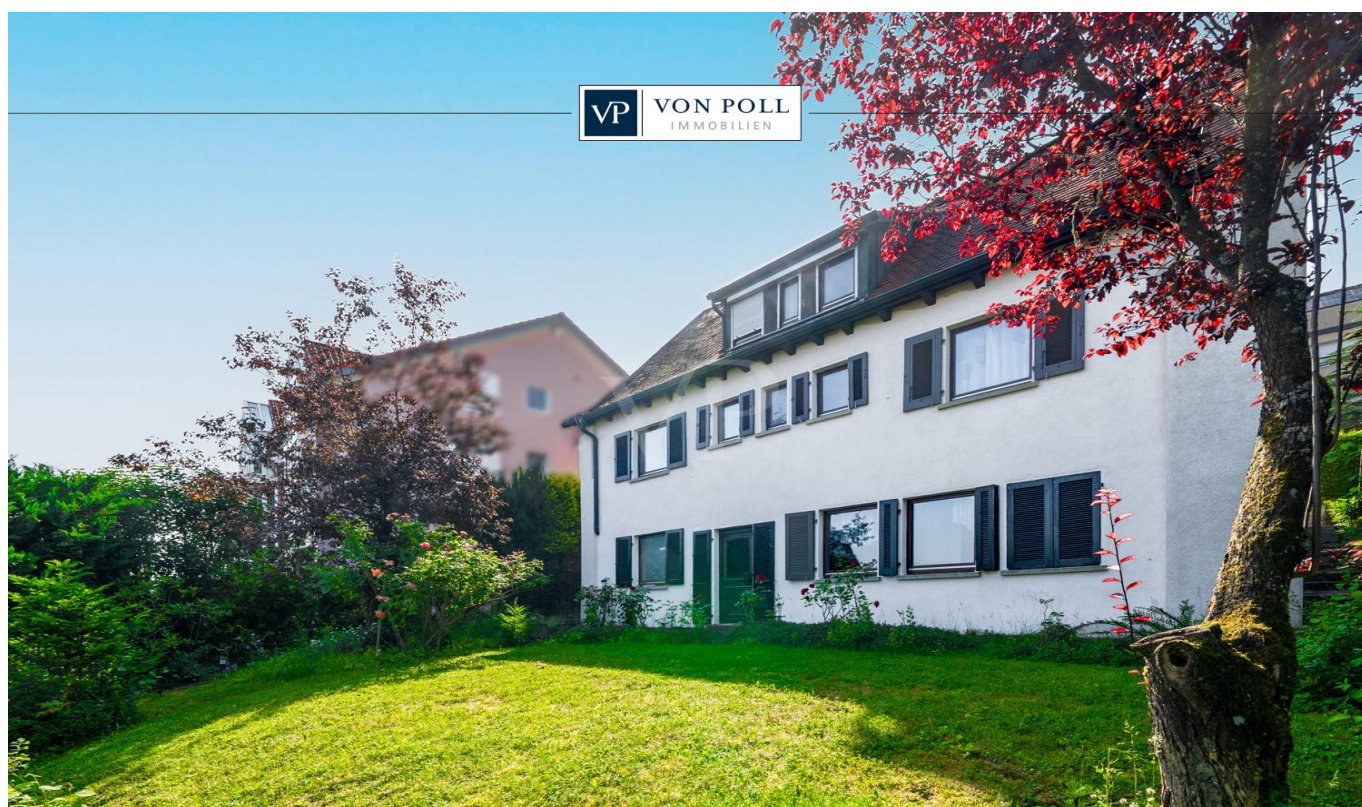


Böblingen

# Developed property with potential for an apartment building

*Property ID: 25455018*



**PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 661 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## At a glance

Property ID	25455018
Living Space	ca. 184 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1949
Type of parking	5 x Garage

Purchase Price	849.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	350.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.06.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1949



Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## The property





Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## The property



Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## The property





Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## The property



**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)



Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## The property





Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## The property



Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
FinanzierungsLösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## The property



Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## The property





Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## The property



Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

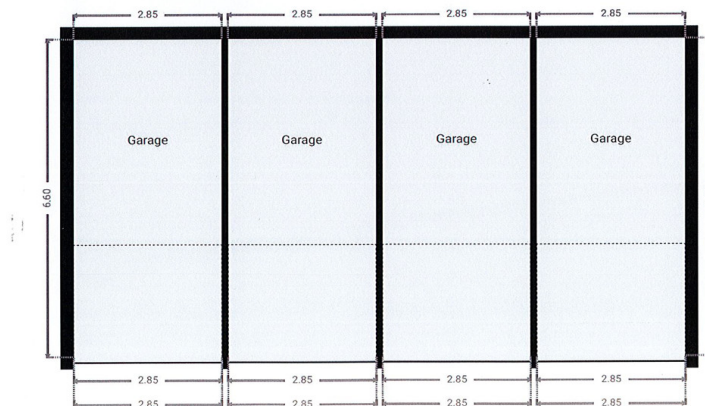
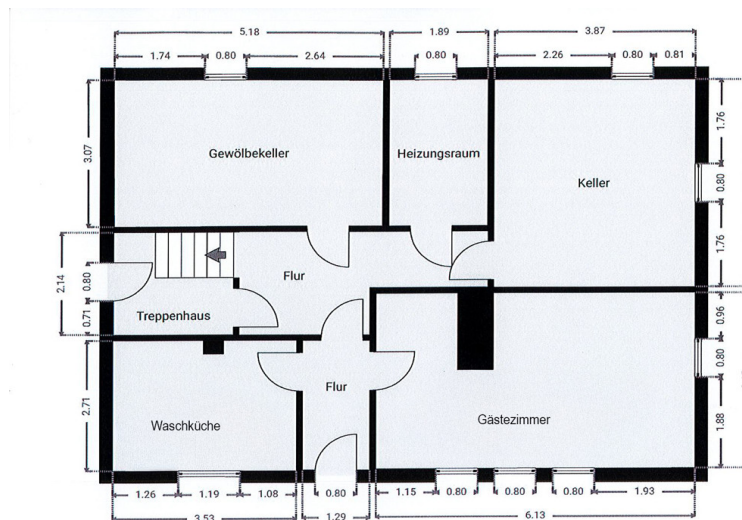
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

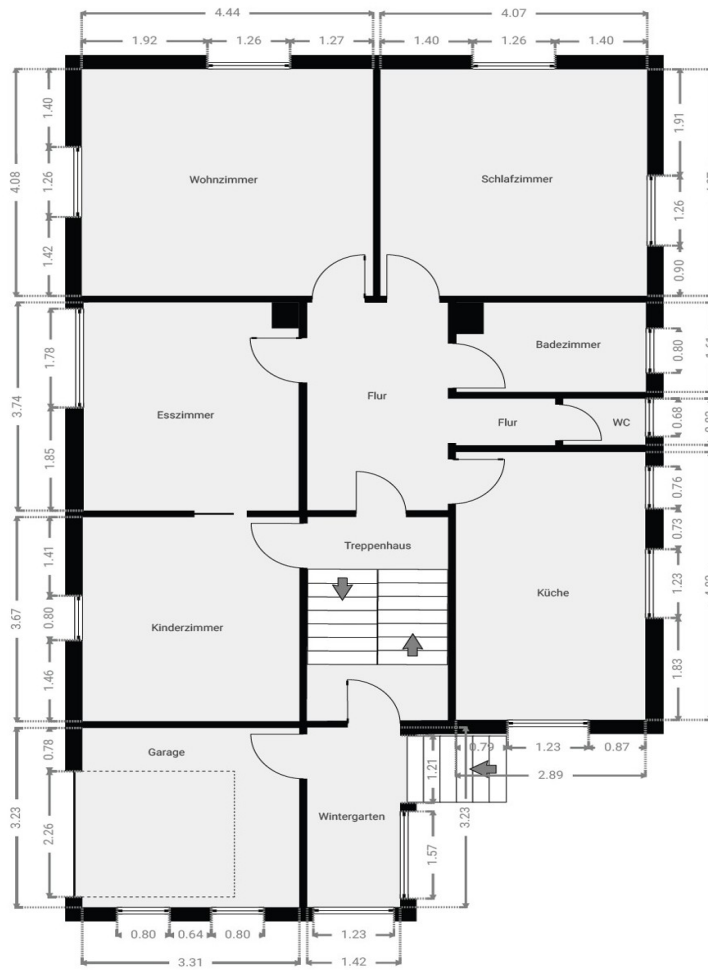
T.: 07031 - 67 71 01 6

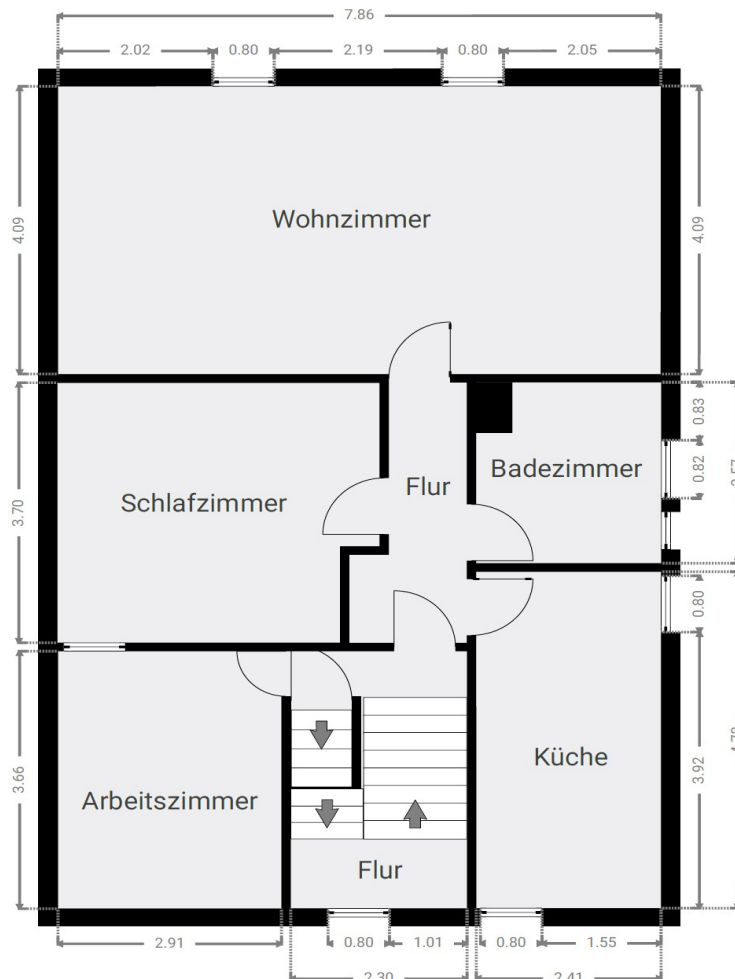
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## A first impression

For sale is a detached house built in 1949, offering ample space on a generous plot of approximately 661 m<sup>2</sup>. The property is in need of renovation, which presents a range of design possibilities. The option of developing the plot with a multi-family dwelling, as has already been done with the neighboring properties, is particularly attractive. The site coverage ratio (GRZ) is 0.4 and the floor area ratio (GFZ) is 0.7, allowing for a two-story building with a pitched roof. The house comprises a total of 8 rooms, including 3 bedrooms, providing sufficient space for a family. There are also 3 bathrooms, enhancing everyday convenience. The layout and size of the rooms offer the opportunity to realize individual living concepts. Another advantage is the existing vaulted cellar, which provides additional storage space or could hold a special charm for those who appreciate historic architecture. Renovation work has already been partially completed: the electrical system was updated around 1990, and part of the exterior facade was refurbished in 2012. The heating system is an oil-fired central heating unit from 1991, which provides heating for the entire house. Five garages offer ample space for cars and additional storage. A special feature of this property is the garden, which offers a variety of uses. Whether as a play area or a landscaped garden – the options are numerous. Furthermore, the location offers a wide range of recreational opportunities nearby. The adjacent outdoor swimming pool and thermal baths invite you to relax and enjoy outdoor sports. This property is ideal for those seeking a property with design freedom and who are prepared to renovate the entire house. The location, combined with the option for new construction, opens up many possibilities for both families and investors with a long-term investment approach. Due to its central location and excellent transport links, this property is also extremely attractive as a basis for a new construction project. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment. Take advantage of this opportunity and discover the potential that this detached house and its plot of land can offer you.

Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## Details of amenities

- Haus mit 2 separaten Wohnungen
- Großes Grundstück mit ca. 661 m<sup>2</sup>
- Gesamte Wohnfläche mit ca. 184 m<sup>2</sup>
- Großer Garten
- Bebauung mit Mehrfamilienhaus möglich (siehe Nachbargebäude)
- Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7 (für 2-geschossige Bauweise)
- Neue Elektrik (ca. 1990)
- Neue Öl-Zentral-Heizung (1991) mit außenliegendem Öl-Tank mit 8.000 Liter
- Teilweise Erneuerung der Außenfassade (ca. 2012)
- 5 Garagen vorhanden
- Gewölbekeller vorhanden
- Viele sportliche Freizeitmöglichkeiten
- In der Nähe des Freibades bzw. der Mineraltherme

**Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen**

## All about the location

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.

Freizeitgestaltung: 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.

Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 350.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

### 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 Handelsregistrauszugs, 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 eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH 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



Property ID: 25455018 - 71032 Böblingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martina Oroz

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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