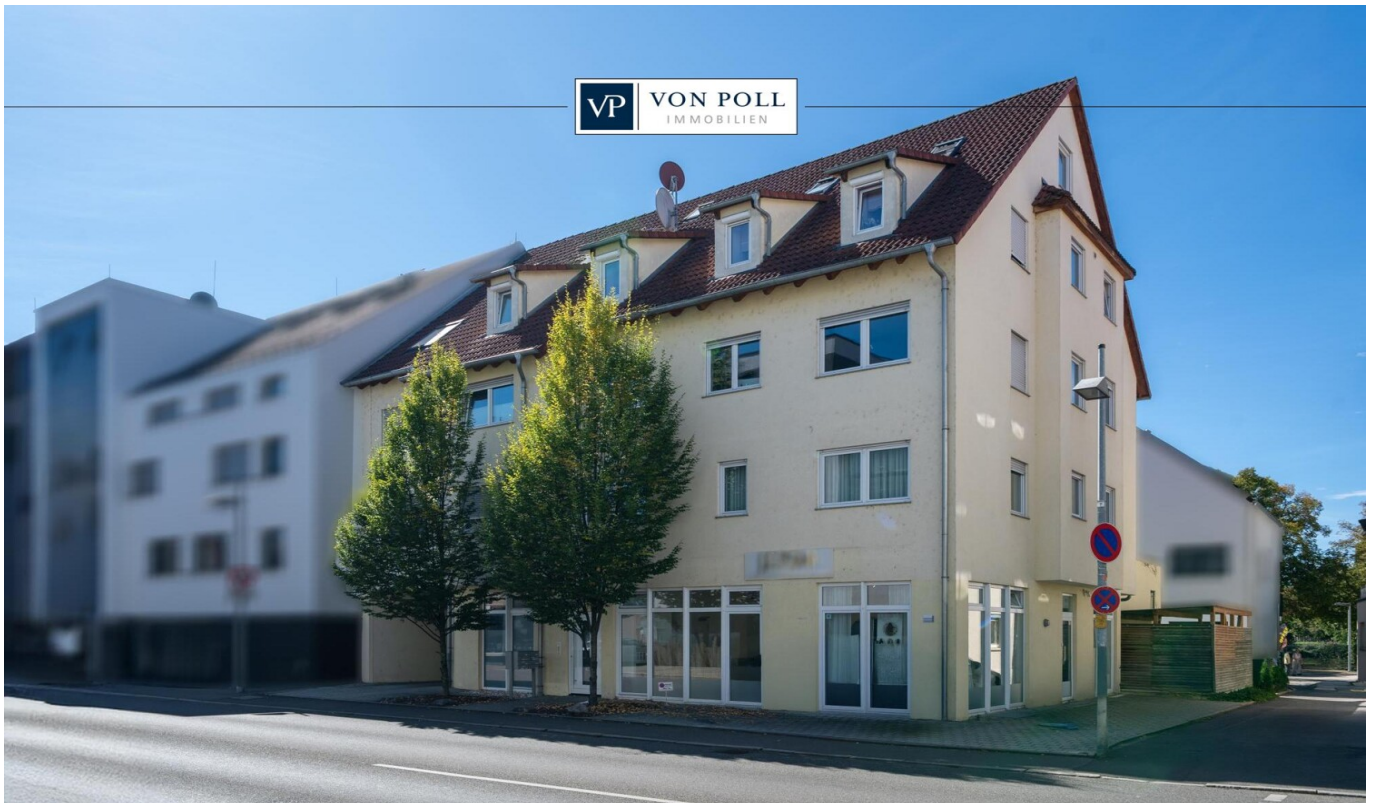


Böblingen

## Live by the lake — centrally located! 4-room maisonette apartment with lake view

*Property ID: 25455045*



**PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

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

Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

## At a glance

Property ID	25455045
Living Space	ca. 138 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2005

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	97.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.05.2032	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

## The property





Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

## The property



Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

## The property





Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

## The property





Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

## The property



Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

## The property



Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

## The property



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)



Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

## The property





Property ID: 25455045 - 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: 25455045 - 71032 Böblingen

## A first impression

This maisonette apartment, built in 2005, offers approximately 138 m<sup>2</sup> of living space with a lake view and a well-designed combination of comfort, functionality, and a contemporary living environment. Located in a completed residential building, it impresses with its versatile layout, making it ideal for families, couples, or professionals needing extra space. The apartment spans two levels and is flooded with natural light, featuring an open and airy design. A total of four flexible rooms are available. The heart of the lower level is the spacious living and dining area, whose layout offers a variety of design possibilities. The kitchen is seamlessly integrated, ensuring short distances between cooking, dining, and living. The three bedrooms offer various options, such as a classic master bedroom, children's rooms, or study/guest rooms. Thanks to the intelligent floor plan, each area enjoys ample privacy. The two bathrooms are modernly designed: one is a bright, naturally lit bathroom with a bathtub, shower, sink, and toilet. The second bathroom perfectly complements the living space and offers an additional shower and toilet. The apartment is heated by a reliable central heating system, ensuring comfortable room temperatures year-round. Multi-pane PVC windows provide excellent thermal insulation and contribute to energy efficiency. All building services are original to the construction year of 2005 and are well-maintained. This maisonette apartment enjoys a prime, central location with excellent infrastructure. Shopping facilities, schools, kindergartens, and recreational areas are all within easy reach. Public transportation connections are excellent, providing quick access to city centers and surrounding districts. The proximity to major transport routes also makes it an attractive location for commuters. With approximately 138 m<sup>2</sup> of living space, four spacious rooms, three bedrooms, and two bathrooms spread over two levels, this maisonette apartment offers ideal conditions for sophisticated living with a high level of comfort. Solid construction, modern building technology, and a convenient location complete the package. We would be pleased to provide you with further details during an on-site viewing. We cordially invite you to experience this appealing apartment firsthand. Please contact us for more information or to schedule a viewing appointment.

Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

## All about the location

### 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 geistig behinderte mit



Schulkindergarten für geistig behinderte 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 lebenswerten und abwechslungsreichen Ort, der auch für Besucher ein reizvolles Programm bietet.

Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25455045 - 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)