Böblingen

Am See wohnen — zentral leben! 4 -Zimmer Maisonettewohnung mit Blick auf den See

Property ID: 25455045

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138 m^2 • 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 Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	25.05.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	97.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
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

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

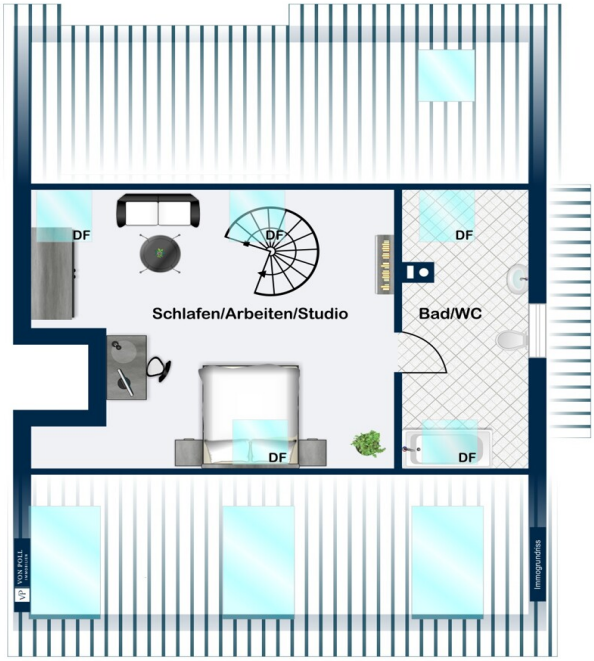
www.von-poll.com

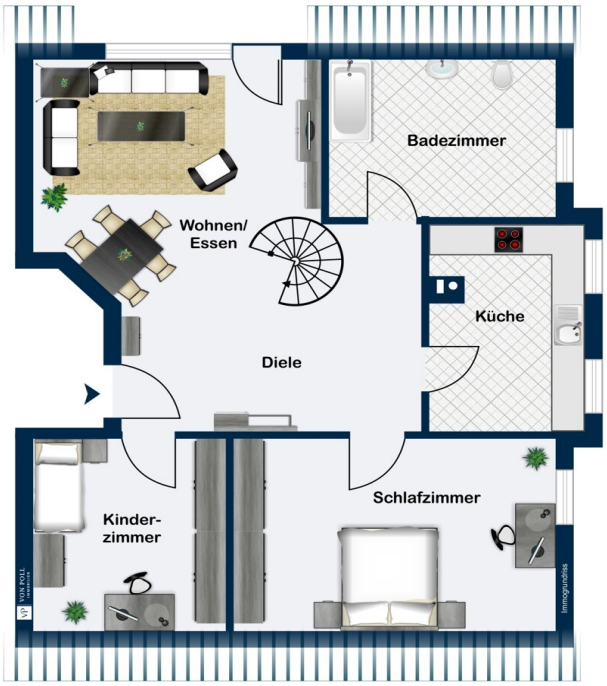
Property ID: 25455045 - 71032 Böblingen

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

Diese Maisonette-Wohnung mit Blick auf den See aus dem Jahr 2005 bietet mit rund 138 m² Wohnfläche eine durchdachte Kombination aus Komfort, Funktionalität und zeitgemäßem Wohnambiente. Sie befindet sich in einem fertiggestellten Wohnhaus und überzeugt durch ihre vielseitige Raumaufteilung, die sich ideal für Familien, Paare oder Berufstätige mit Platzbedarf eignet.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und präsentiert sich lichtdurchflutet und offen gestaltet. Insgesamt stehen vier flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung. Das Herzstück der unteren Etage ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine Anordnung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Hier fügt sich die Küche optimal ein, sodass kurze Wege zwischen Kochen, Essen und Wohnen gegeben sind.

Die drei Schlafzimmer bieten unterschiedliche Möglichkeiten zur Nutzung, beispielsweise als klassisches Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeits- und Gästezimmer. Dank der intelligenten Raumaufteilung verfügt jeder Bereich über ausreichend Privatsphäre. Die beiden Badezimmer sind modern gestaltet: Eines ist als Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Das zweite Bad ergänzt das Raumangebot ideal und bietet eine zusätzliche Dusche sowie ein weiteres WC.

Beheizt wird die Wohnung über eine zuverlässige Zentralheizung, die für angenehme Raumtemperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt. Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung bieten gute Wärmedämmung und tragen zum Energiehaushalt bei. Die gesamte Technik entspricht dem Stand des Baujahrs 2005 und ist entsprechend gepflegt.

Die Maisonette-Wohnung befindet sich in bevorzugter, zentraler Lage mit exzellenter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass Stadtzentren und umliegende Stadtteile schnell erreichbar sind. Auch für Pendler ist die Verkehrslage durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen attraktiv.

Mit ca. 138 m² Wohnfläche, vier großen Zimmern, drei Schlafzimmern und zwei Bädern, verteilt auf zwei Ebenen, bietet diese Maisonette-Wohnung ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen mit hohem Komfort. Die solide Bauweise, moderne Haustechnik und gute Lage runden das Angebot ab.

Gerne informieren wir Sie bei einer Besichtigung vor Ort über weitere Details. Wir laden Sie herzlich ein, diese ansprechende Wohnung persönlich kennenzulernen. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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 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: 25455045 - 71032 Böblingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.5.2032.
Endenergiebedarf beträgt 97.00 kwh/(m²*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 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 ein 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com