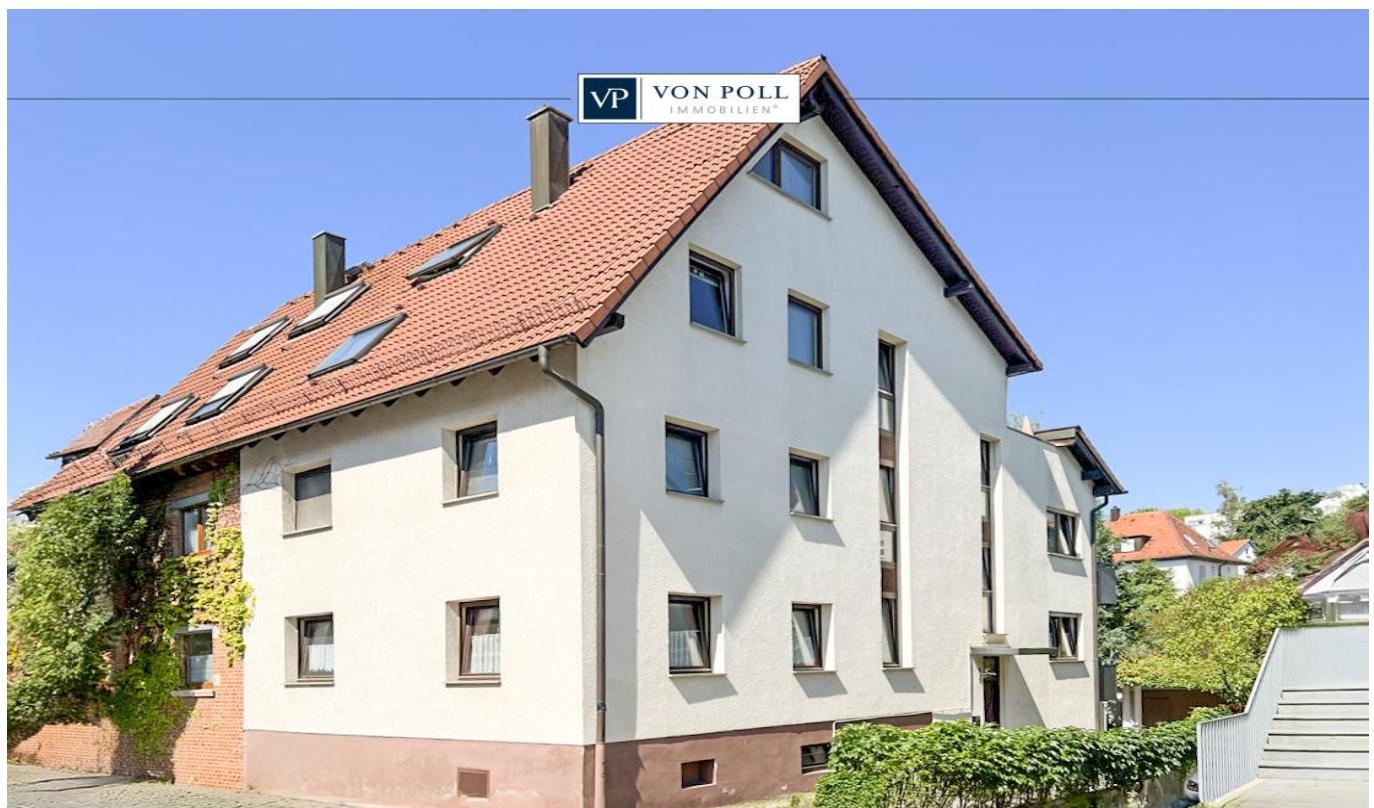


Böblingen

## Propiedad de inversión: Casa de 4 familias completamente alquilada en Böblingen

*Número de propiedad: 22354054*



**PRECIO DE COMPRA: 869.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 316,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 341 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## De un vistazo

Número de propiedad	22354054
Superficie habitable	ca. 316,9 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Dormitorios	7
Baños	4
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	869.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2010
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón



Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	118.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.08.2032	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## La propiedad



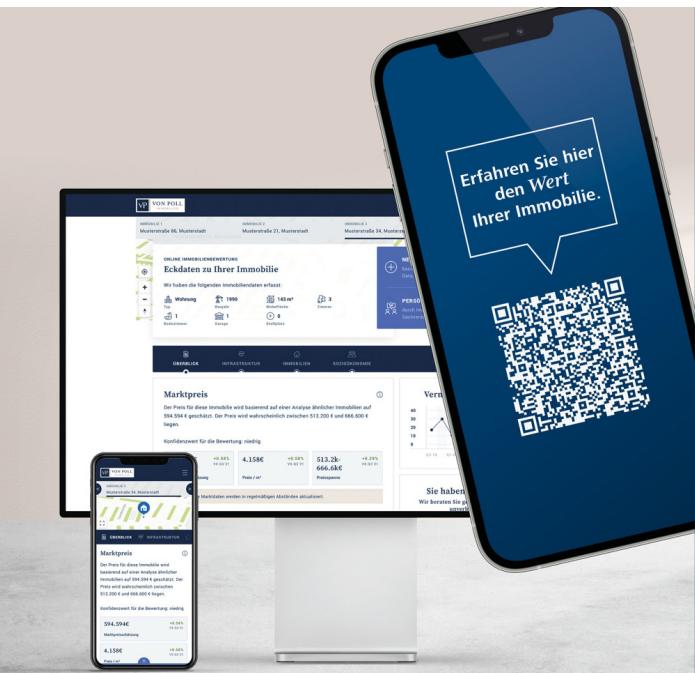
Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *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)



Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## La propiedad



Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## La propiedad

**VP** VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

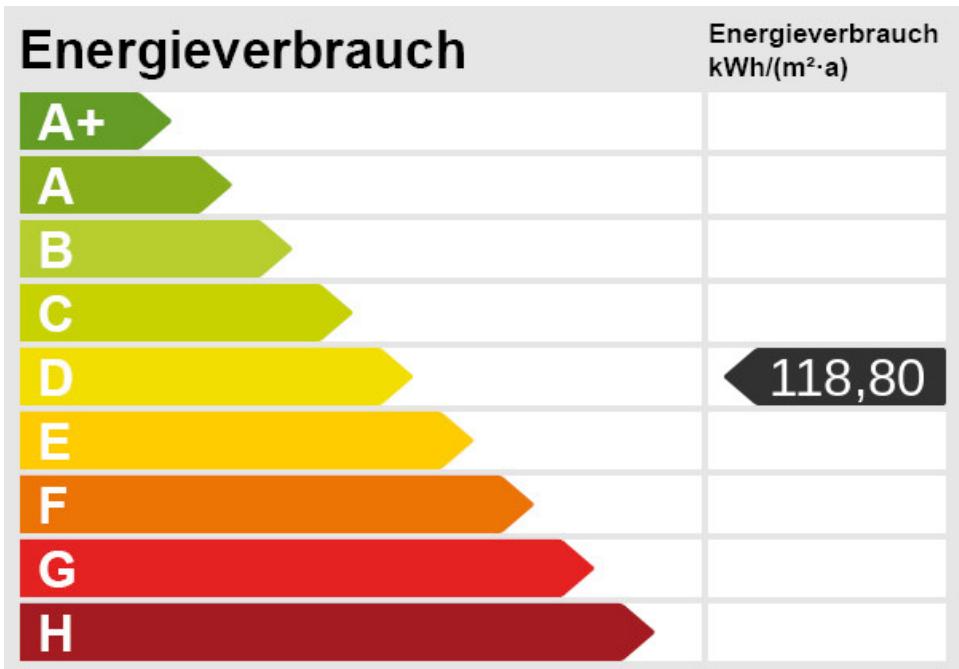
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen





Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

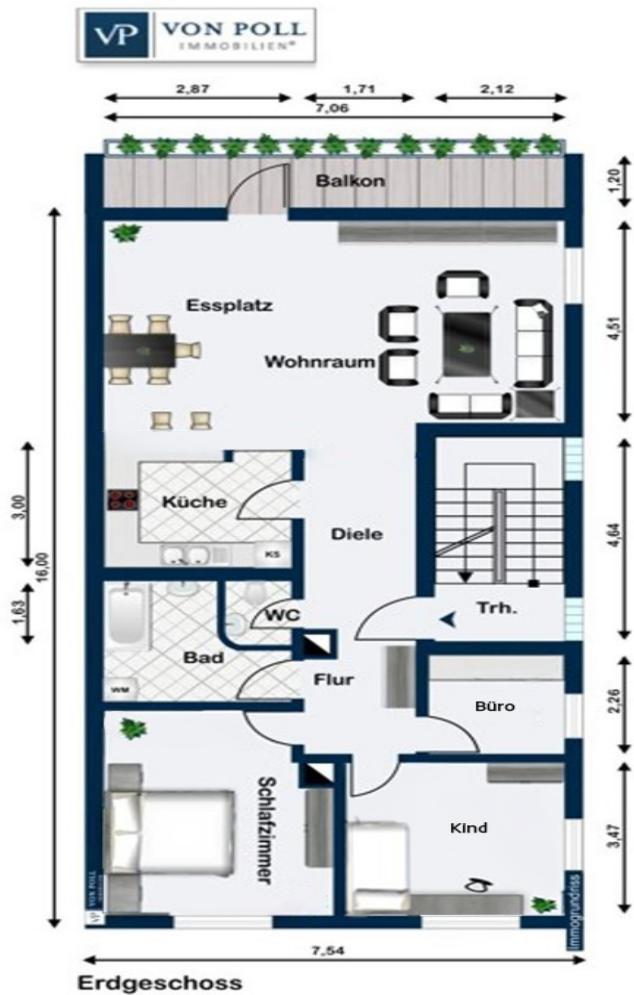
T.: 07031 - 67 71 01 6

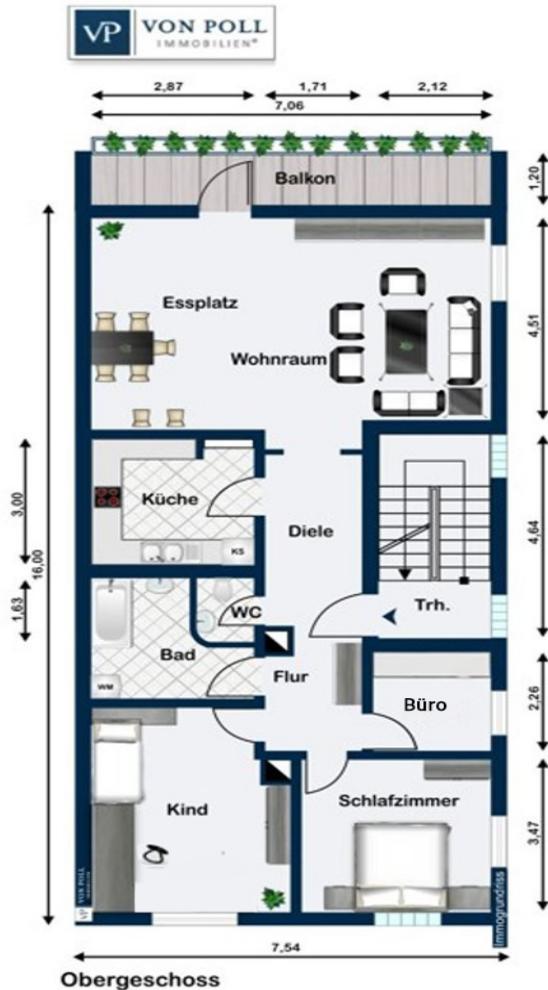
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

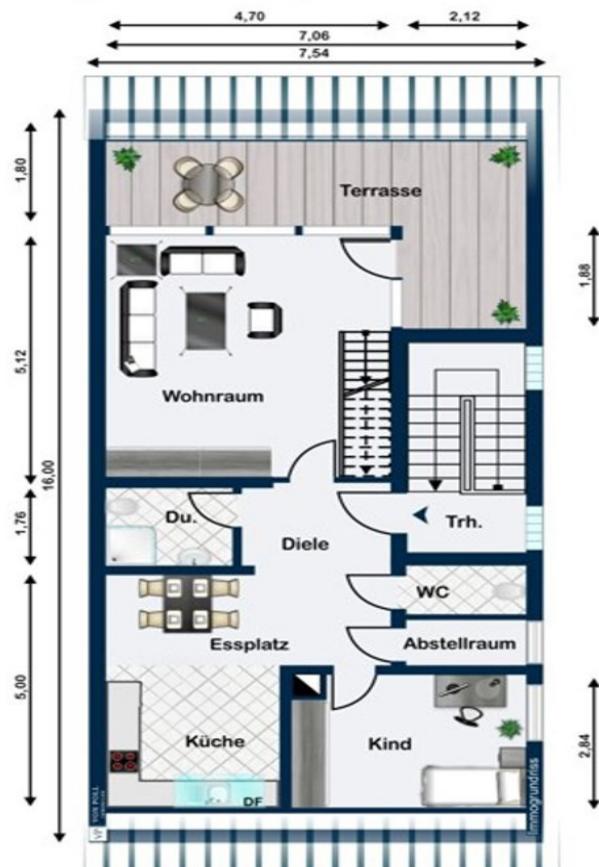
Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## Planos de planta

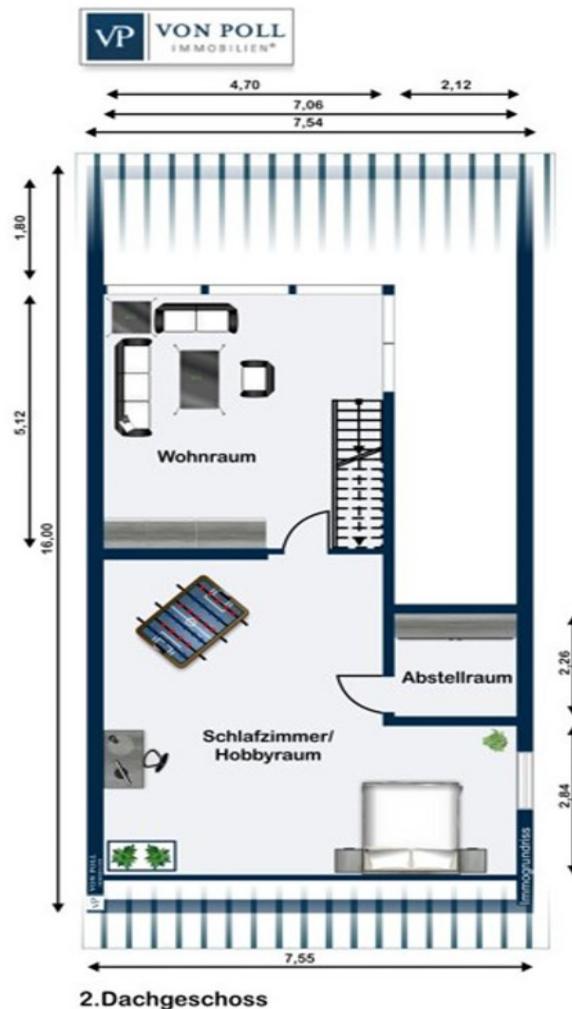








1.Dachgeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## Una primera impresión

Aquí puede adquirir una casa de cuatro viviendas en alquiler en la zona residencial "Galgenberg", cerca del centro de Böblingen. La casa, construida con materiales de construcción sólidos, se encuentra en una parcela rectangular de aproximadamente 341 m<sup>2</sup>, conectada directamente con la casa vecina. Toda la calle está compuesta por viviendas multifamiliares. Lamentablemente, no se puede determinar el año de construcción de la primera sección (zona de conversión) de la casa, ya que no se dispone de información. Se trata de una obra nueva/reforma realizada en 1980/1981. La fachada del edificio está aislada y enlucida. En 2010 se instaló un nuevo sistema de calefacción central de gas. El garaje doble con techo ajardinado y puerta eléctrica se aprobó y construyó posteriormente en 1990. El garaje doble se encuentra en la parte trasera de la propiedad. La fachada, incluyendo el aislamiento exterior, el tejado, las ventanas de madera con doble acristalamiento y la eficiencia energética del edificio son acordes con el año 1980. La ubicación del edificio es ideal para un entorno céntrico, ya que un supermercado (aprox. 350 m), una guardería (aprox. 600 m), una escuela integral (aprox. 1,3 km), un instituto (aprox. 450 m), una parada de autobús (aprox. 500 m), una estación de S-Bahn (tren de cercanías) (aprox. 950 m) y un consultorio médico (aprox. 800 m) se encuentran a poca distancia a pie. La principal calle comercial (aprox. 750 m), el centro comercial Mercaden (aprox. 950 m) y el lago Böblingen (aprox. 800 m) también son rápidamente accesibles. El edificio consta de sótano, planta baja, primer piso y un ático con galería. La propiedad consta de un total de cuatro apartamentos: Sótano: 2 habitaciones, aprox. 44,40 m<sup>2</sup>; Planta baja: 3 habitaciones, aprox. 89,00 m<sup>2</sup>; Primera planta: 3 habitaciones, aprox. 89,00 m<sup>2</sup>; Ático: 3 habitaciones, aprox. 94,50 m<sup>2</sup>; Superficie habitable total: aprox. 316,90 m<sup>2</sup>. La asignación de habitaciones auxiliares/sótanos se rige por los contratos de alquiler individuales. Todas las cocinas equipadas de los respectivos apartamentos pertenecen a sus respectivos inquilinos. Todos los apartamentos están actualmente alquilados, y el ingreso anual total por alquiler asciende a aproximadamente 38.160 €. NOTA: NO existe una declaración de división para el edificio de cuatro unidades. Esta debe ser redactada por el nuevo propietario. Se debe presentar una confirmación de financiación vigente antes de cualquier cita para visitar la propiedad.

Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## Detalles de los servicios

- Vermietetes 4-Familienhaus
- Zentrumsnaher Lage von Böblingen Wohngebiet "Galgenberg"
- Grundstück mit ca. 341 m<sup>2</sup>
- Neue Gas-Zentral-Heizung im Jahr 2010
- Es wurde ein Neubau / Umbau im Jahre 1981 vorgenommen
- Die Fassade des Gebäudes ist gedämmt und verputzt
- Die Doppelgarage mit begrüntem Dach und elektrischem Garagentor
- Für das 4-Familienhaus ist KEINE Teilungserklärung vorhanden
- Jahresmieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt ca. 38.160 Euro.

Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## Todo sobre la ubicación

### 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. Die Nachbarstadt Sindelfingen sowie Schönaich, Holzgerlingen und Ehningen.

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-Hülb und Ehningen ist die Stadt zu erreichen. Die Bundesstraße 464 (Renningen–Reutlingen) und die B 14 führen an Böblingen vorbei.

Böblingen liegt an der Gäu-Bahn 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, zwei 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 Berufsschulen. 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.

Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 118.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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.

Número de propiedad: 22354054 - 71032 Böblingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Martina Oroz

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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