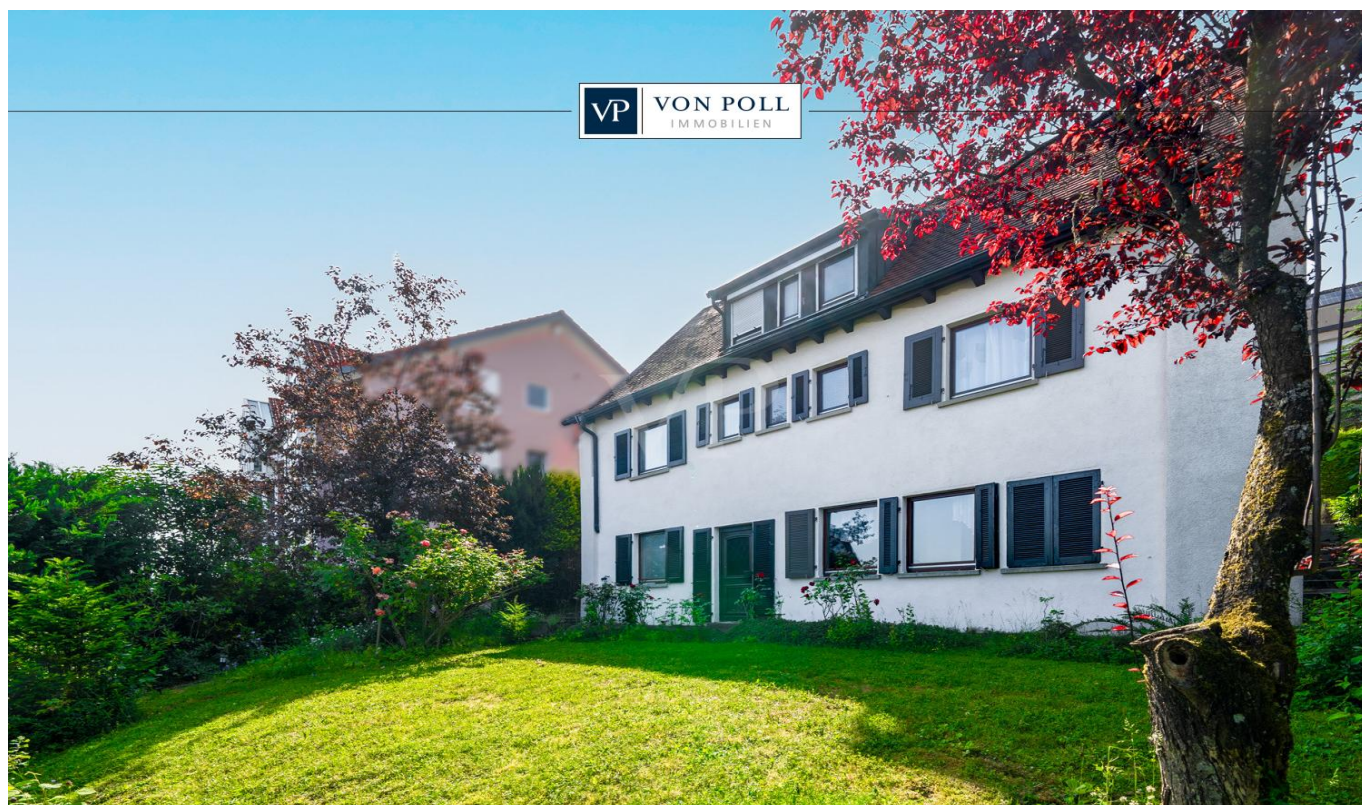


Böblingen

## Propiedad desarrollada con potencial para un edificio de apartamentos.

Número de propiedad: 25455018



PRECIO DE COMPRA: 849.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 184 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 661 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25455018 - 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: 25455018 - 71032 Böblingen

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25455018          |
| Superficie habitable | ca. 184 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 8                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 3                 |
| Año de construcción  | 1949              |
| Tipo de aparcamiento | 5 x Garaje        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 849.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |

Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 16.06.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 350.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1949                   |

Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## La propiedad



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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)



Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## La propiedad



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

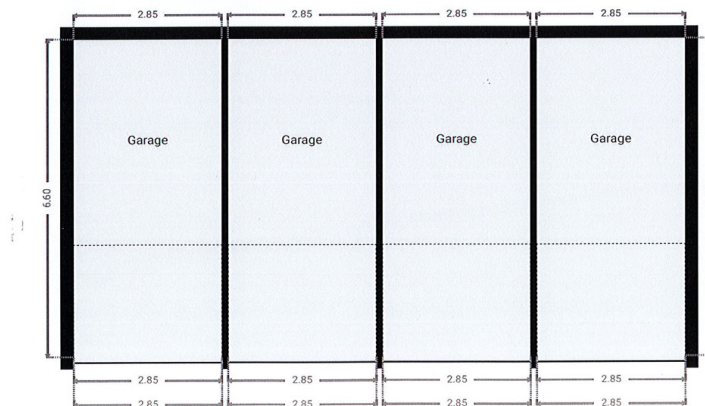
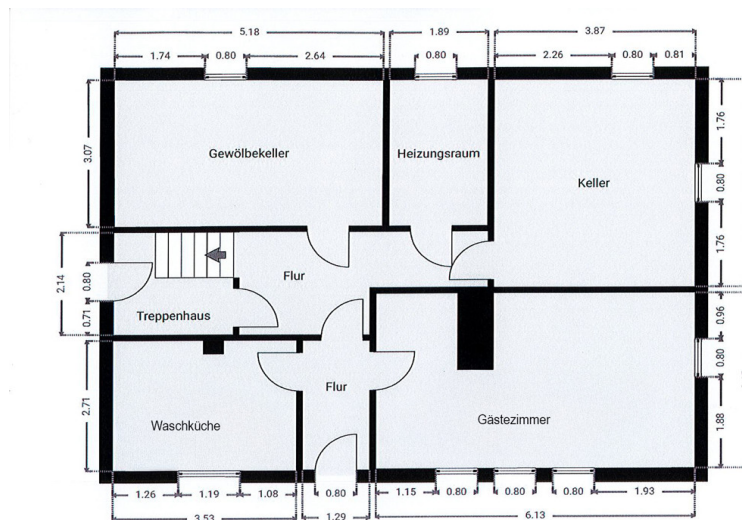
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

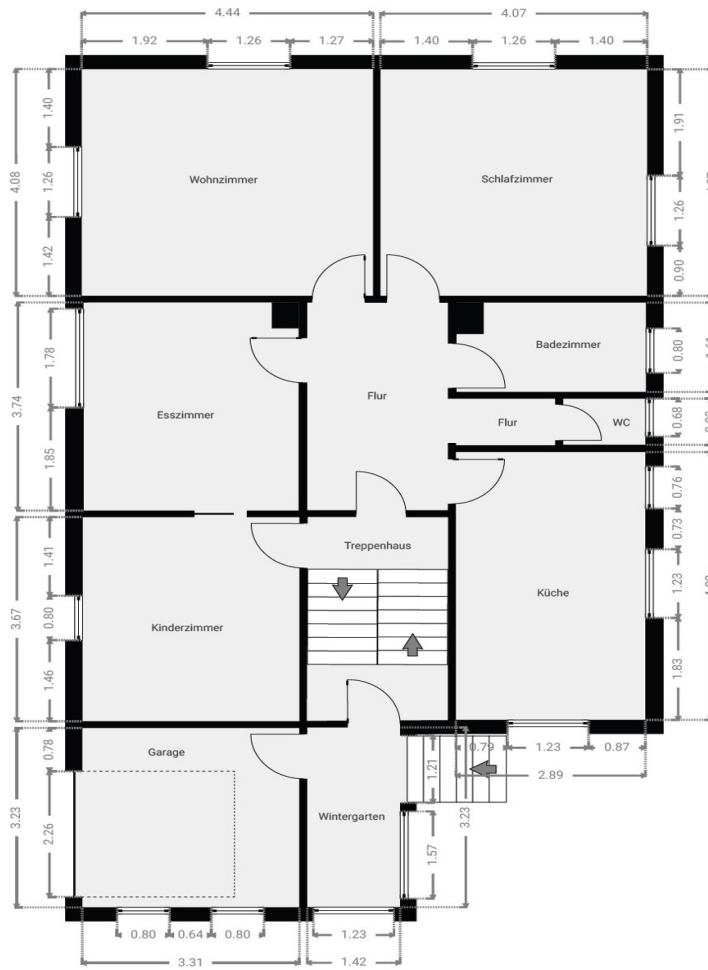
T.: 07031 - 67 71 01 6

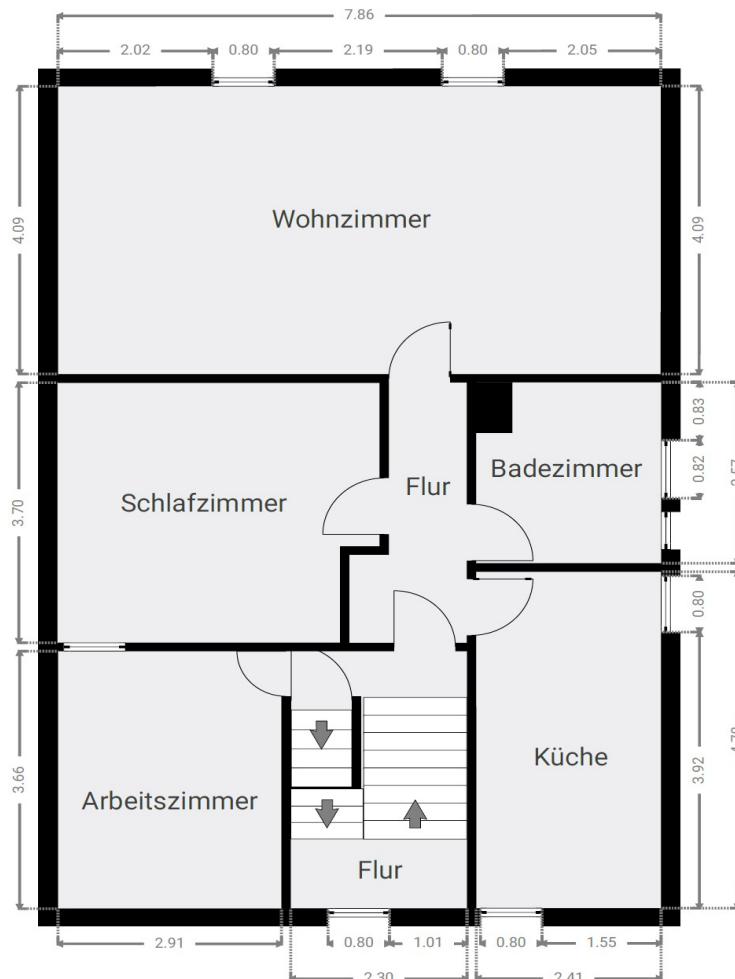
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## Planos de planta









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: 25455018 - 71032 Böblingen

## Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar construida en 1949, con amplio espacio en una generosa parcela de aproximadamente 661 m<sup>2</sup>. La propiedad necesita reforma, lo que ofrece diversas posibilidades de diseño. La opción de desarrollar la parcela con una vivienda multifamiliar, como ya se ha hecho con las propiedades vecinas, resulta especialmente atractiva. La superficie ocupada por el terreno (GRZ) es de 0,4 y la superficie construida (GFZ) de 0,7, lo que permite una construcción de dos plantas con tejado a dos aguas. La casa consta de un total de 8 estancias, incluyendo 3 dormitorios, lo que proporciona suficiente espacio para una familia. También dispone de 3 baños, lo que aumenta la comodidad en el día a día. La distribución y el tamaño de las estancias ofrecen la oportunidad de crear conceptos de vivienda personalizados. Otra ventaja es el sótano abovedado existente, que proporciona espacio adicional de almacenamiento o podría tener un encanto especial para quienes aprecian la arquitectura histórica. Las obras de renovación ya están parcialmente finalizadas: el sistema eléctrico se actualizó alrededor de 1990 y parte de la fachada exterior se renovó en 2012. La calefacción es central de gasóleo de 1991, que proporciona calefacción a toda la casa. Cinco garajes ofrecen amplio espacio para coches y almacenamiento adicional. Una característica especial de esta propiedad es el jardín, que ofrece una gran variedad de usos, ya sea como zona de juegos o como jardín paisajístico; las opciones son numerosas. Además, la ubicación ofrece una amplia gama de oportunidades recreativas en las inmediaciones. La piscina exterior y los baños termales adyacentes invitan a relajarse y disfrutar de deportes al aire libre. Esta propiedad es ideal para quienes buscan una propiedad con libertad de diseño y están dispuestos a renovar toda la casa. La ubicación, combinada con la posibilidad de obra nueva, abre muchas posibilidades tanto para familias como para inversores con un enfoque de inversión a largo plazo. Gracias a su céntrica ubicación y excelentes conexiones de transporte, esta propiedad también es muy atractiva como base para un proyecto de obra nueva. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita. Aprovecha esta oportunidad y descubre el potencial que esta casa unifamiliar y su parcela pueden ofrecerte.

Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25455018 - 71032 Böblingen

## Otros datos

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

Número de propiedad: 25455018 - 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](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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