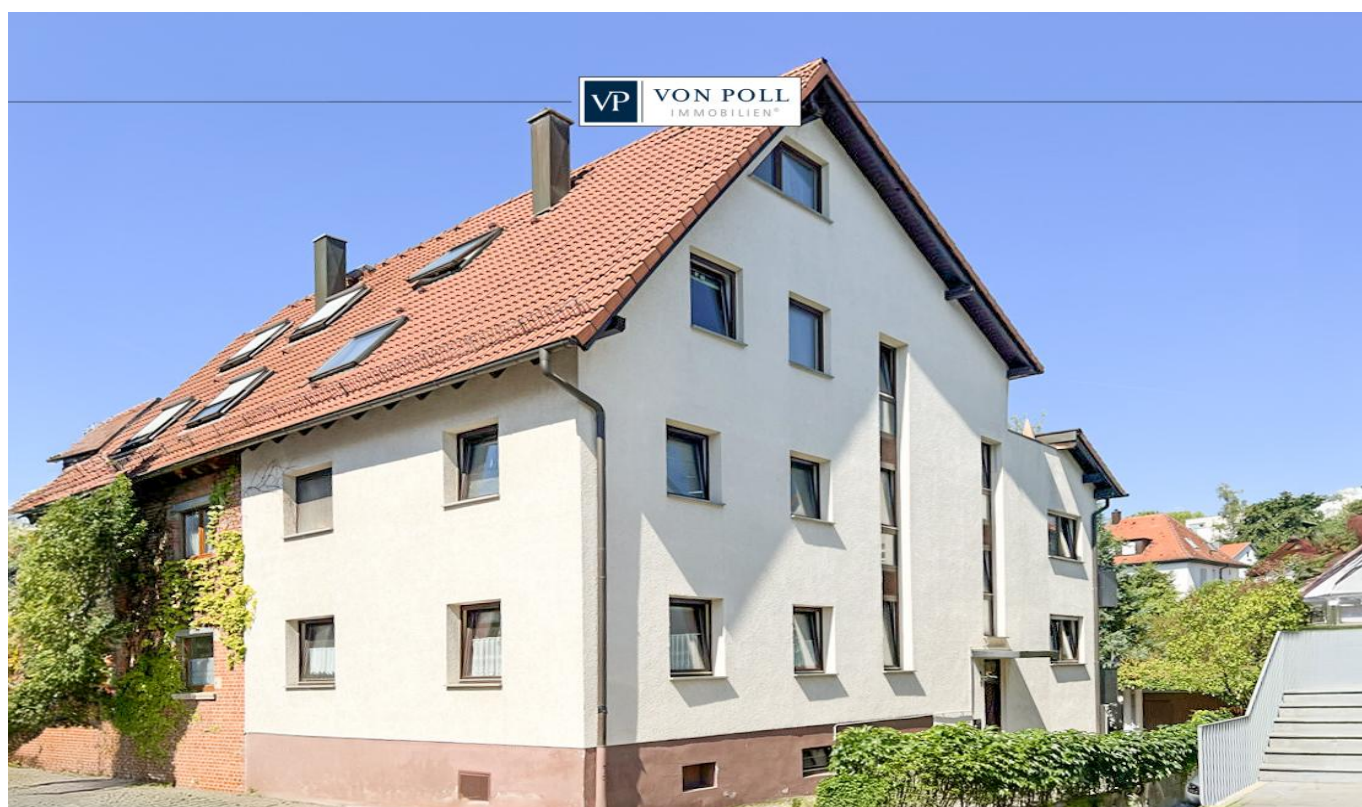


Böblingen

# Investissement immobilier : Maison de 4 logements entièrement louée à Böblingen

CODE DU BIEN: 22354054



PRIX D'ACHAT: 869.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 316,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 341 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22354054
Surface habitable	ca. 316,9 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1981
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	869.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	118.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.08.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen

## La propriété



Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)





CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen

## La propriété





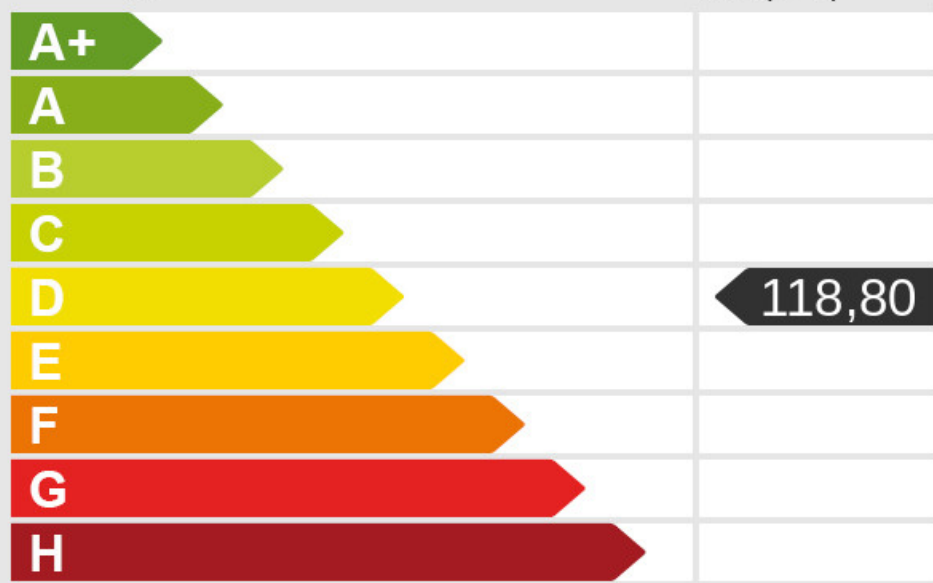
CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen

## La propriété

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**Energieverbrauch**Energieverbrauch  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen

## La propriété

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

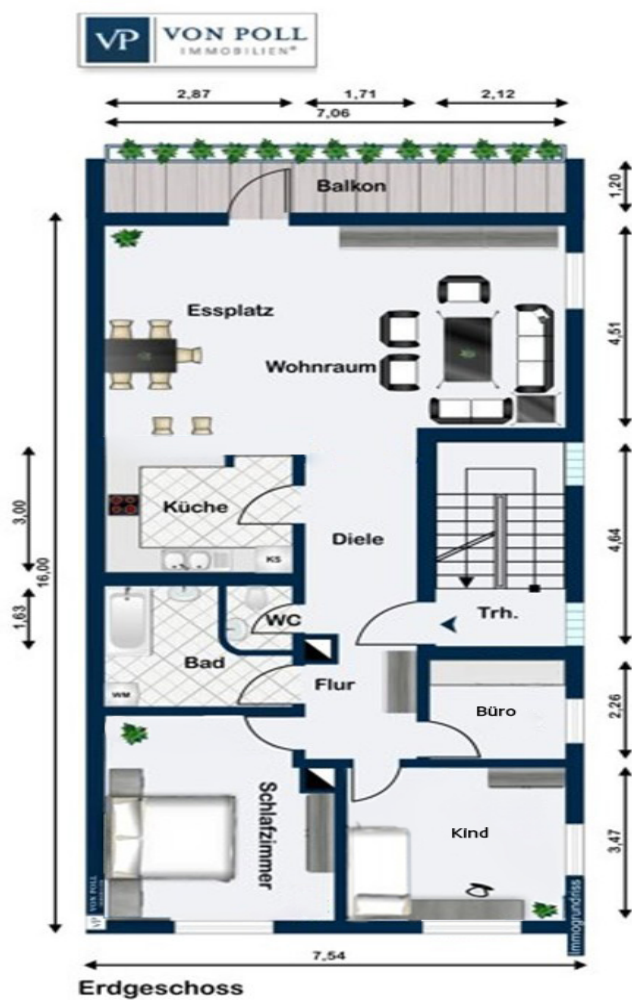
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

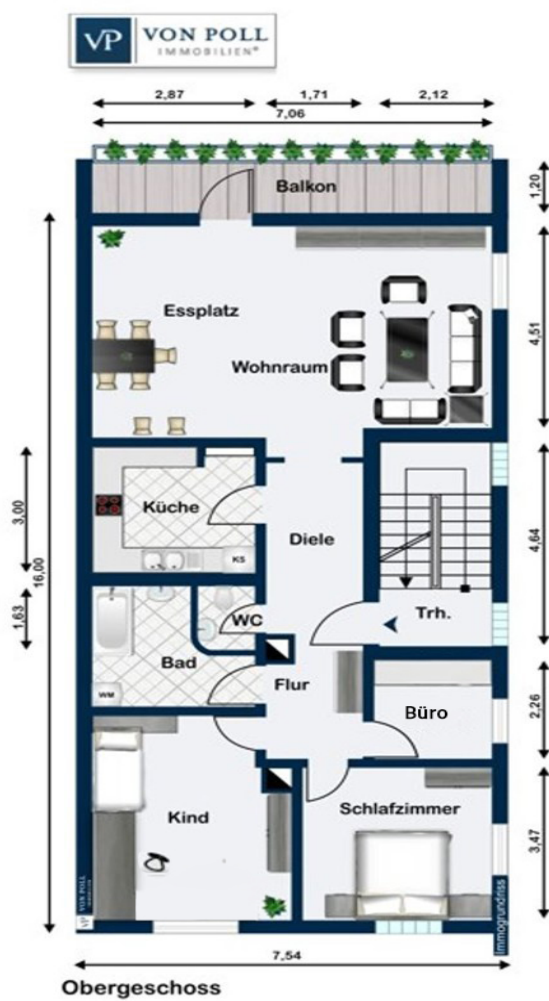
CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen

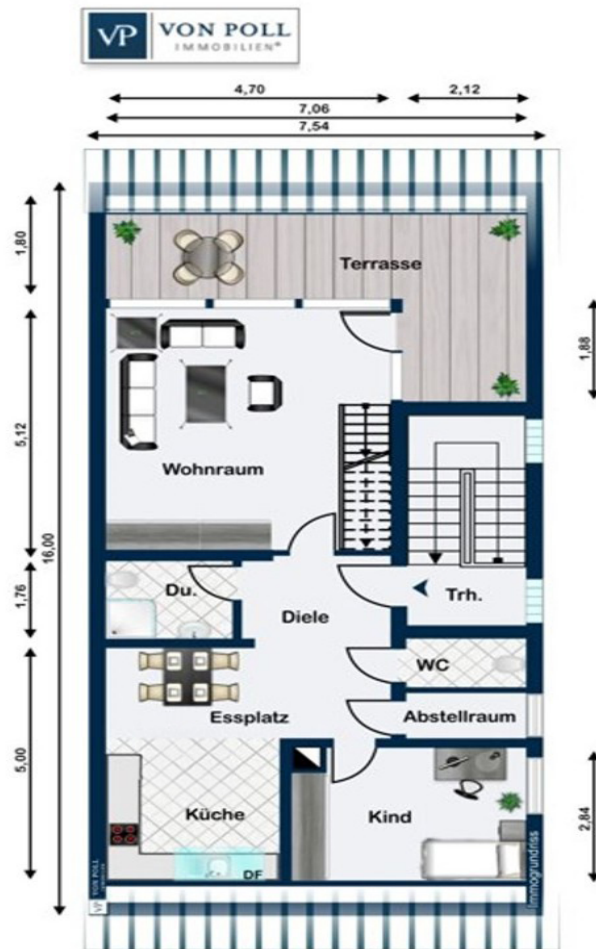
## Plans d'étage





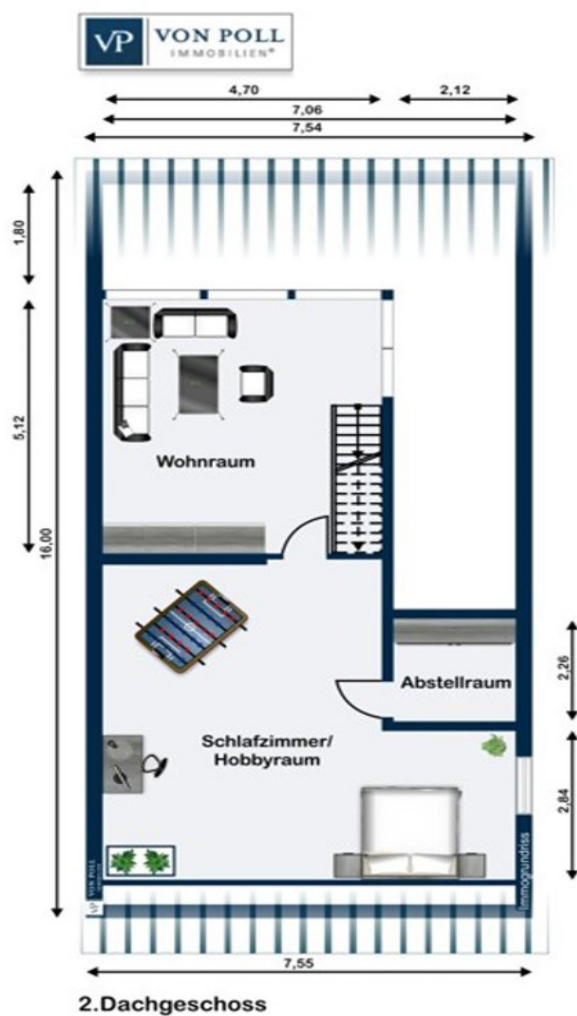






1.Dachgeschoss





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Une première impression

Vous pouvez acquérir une maison de quatre logements entièrement louée dans le quartier résidentiel de Galgenberg, à proximité du centre de Böblingen. Construite selon des méthodes de construction robustes, elle se situe sur un terrain rectangulaire d'environ 341 m<sup>2</sup>, mitoyen de la maison voisine. La rue est entièrement composée d'immeubles collectifs. Malheureusement, la date de construction de la première partie (espace aménagé) de la maison est inconnue, faute d'informations. Il s'agit d'une construction neuve/aménagement réalisé en 1980/1981. La façade est isolée et enduite. Un nouveau système de chauffage central au gaz a été installé en 2010. Le garage double, doté d'un toit végétalisé et d'une porte de garage électrique, a été construit ultérieurement, en 1990. Il se situe à l'arrière de la propriété. La façade, y compris l'isolation extérieure, la toiture, les fenêtres en bois à double vitrage et l'efficacité énergétique du bâtiment sont conformes aux normes de construction de 1980. Son emplacement est idéal en centre-ville : un supermarché (environ 350 m), une école maternelle (environ 600 m), un collège (environ 1,3 km), un lycée (environ 450 m), un arrêt de bus (environ 500 m), une gare de S-Bahn (environ 950 m) et un cabinet médical (environ 800 m) sont tous accessibles à pied. La principale rue commerçante (environ 750 m), le centre commercial Mercaden (environ 950 m) et le lac de Böblingen (environ 800 m) sont également rapidement accessibles. Le bâtiment comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et un grenier avec une galerie. Il abrite quatre appartements : Sous-sol : 2 pièces, environ... Surface habitable : 44,40 m<sup>2</sup> ; Rez-de-chaussée : 3 pièces, env. 89,00 m<sup>2</sup> ; Premier étage : 3 pièces, env. 89,00 m<sup>2</sup> ; Combles : 3 pièces, env. 94,50 m<sup>2</sup> ; Surface habitable totale : env. 316,90 m<sup>2</sup>. L'affectation des pièces annexes/caves est régie par les contrats de location individuels. Les cuisines équipées des appartements appartiennent à leurs locataires respectifs. Tous les appartements sont actuellement loués et le revenu locatif annuel total s'élève à environ 38 160 €. ATTENTION : Il n'existe pas de déclaration de division pour cet immeuble de quatre logements. Celle-ci devra être établie par le nouvel acquéreur. Une confirmation de financement en cours de validité devra être présentée avant toute visite.

CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen

## Détails des commodités

- 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.



**CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Tout sur l'emplacement

### 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-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 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 Böblings 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 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 liebenswerten und abwechslungsreichen Ort, der auch für Besucher ein reizvolles Programm bietet.

**CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Plus d'informations

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 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.



**CODE DU BIEN: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martina Oroz

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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