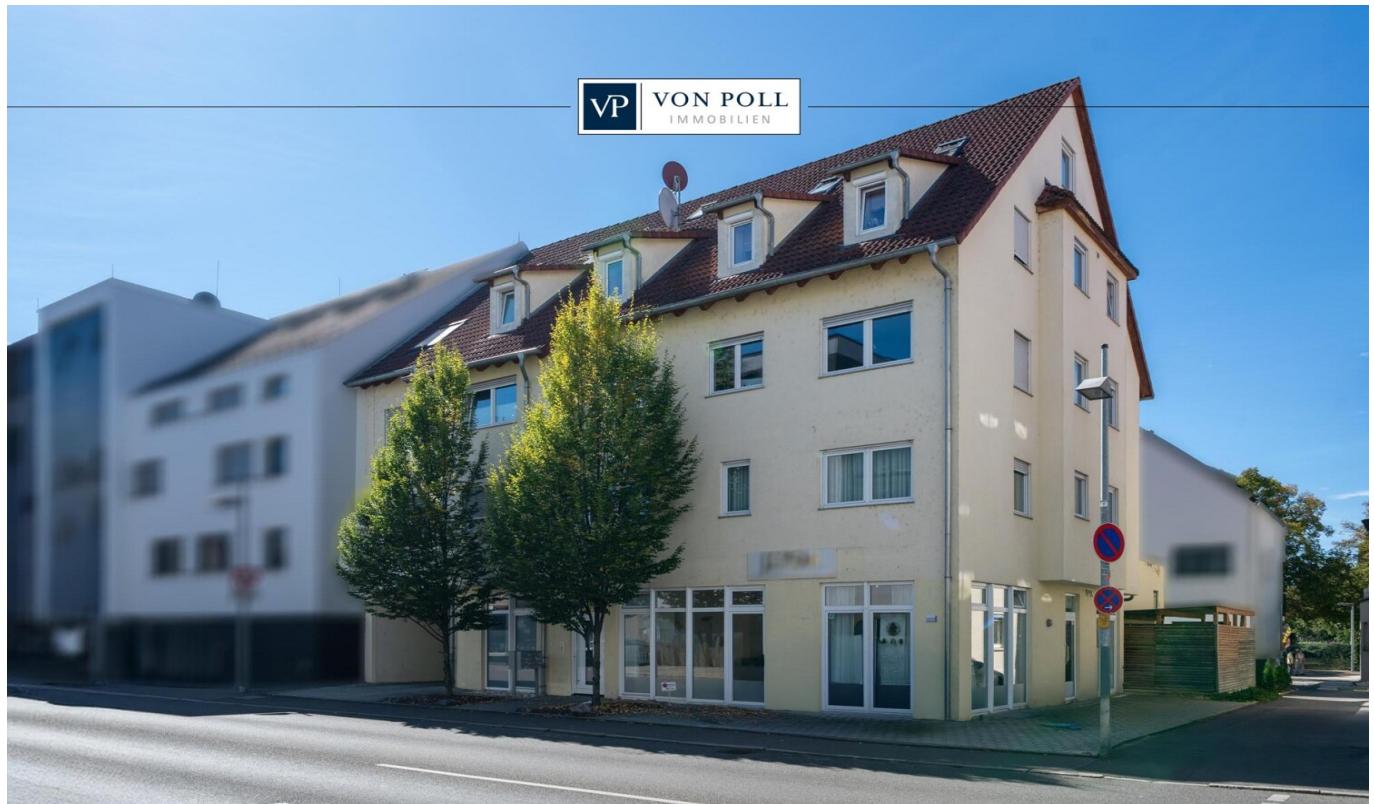


Böblingen

# Vivez au bord du lac, en plein centre-ville ! Appartement en duplex de 4 pièces avec vue sur le lac

**CODE DU BIEN: 25455045**



**PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25455045 - 71032 Böblingen

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

**CODE DU BIEN: 25455045 - 71032 Böblingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25455045	Prix d'achat	599.000 EUR
Surface habitable	ca. 138 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2005		

**CODE DU BIEN: 25455045 - 71032 Böblingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2032	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25455045 - 71032 Böblingen

## La propriété



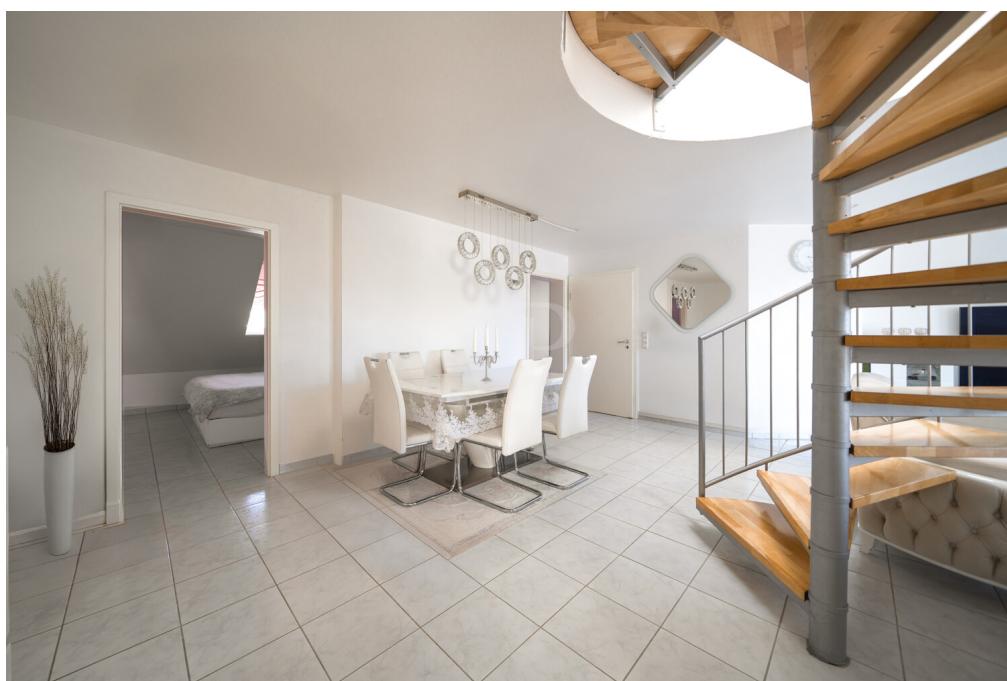
CODE DU BIEN: 25455045 - 71032 Böblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455045 - 71032 Böblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455045 - 71032 Böblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455045 - 71032 Böblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455045 - 71032 Böblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455045 - 71032 Böblingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

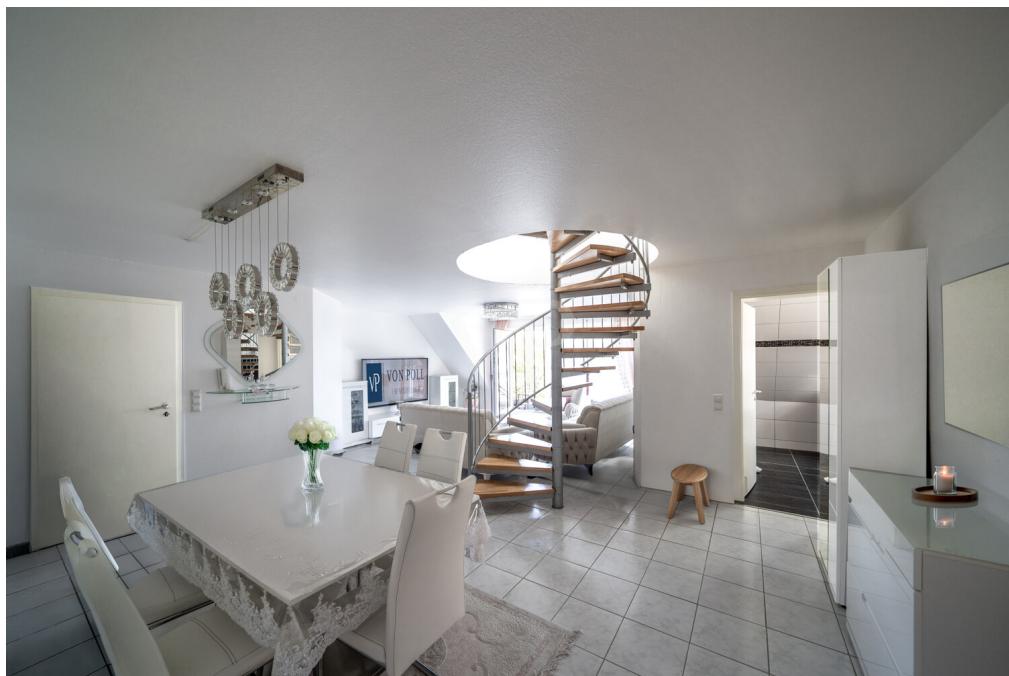
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

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

CODE DU BIEN: 25455045 - 71032 Böblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455045 - 71032 Böblingen

## Plans d'étage





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: 25455045 - 71032 Böblingen**

## Une première impression

Ce duplex, construit en 2005, offre environ 138 m<sup>2</sup> de surface habitable avec vue sur le lac et une combinaison harmonieuse de confort, de fonctionnalité et d'un cadre de vie contemporain. Situé dans un immeuble résidentiel, il séduit par son agencement modulable, idéal pour les familles, les couples ou les professionnels en quête d'espace. L'appartement, réparti sur deux niveaux, bénéficie d'une luminosité exceptionnelle grâce à son design ouvert et aéré. Il comprend quatre pièces à vivre modulables. Au rez-de-chaussée, le vaste séjour/salle à manger offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La cuisine, parfaitement intégrée, assure une circulation fluide entre les espaces cuisine, repas et séjour. Les trois chambres peuvent être aménagées en suite parentale, en chambre d'enfants ou encore en bureau/chambre d'amis. Grâce à une conception intelligente, chaque espace préserve l'intimité de ses occupants. Les deux salles de bains, au design moderne, comprennent une salle de bains lumineuse avec baignoire, douche, lavabo et WC, et une seconde salle de bains attenante au séjour avec douche et WC. Cet appartement est chauffé par un système de chauffage central fiable, garantissant une température ambiante agréable toute l'année. Les fenêtres en PVC à double vitrage offrent une excellente isolation thermique et contribuent à son efficacité énergétique. Tous les équipements de l'immeuble datent de sa construction en 2005 et sont en parfait état. Ce duplex bénéficie d'un emplacement central privilégié, à proximité immédiate de toutes les commodités. Commerces, écoles, crèches et espaces de loisirs sont facilement accessibles. Les transports en commun sont excellents, permettant un accès rapide au centre-ville et aux quartiers environnants. La proximité des grands axes routiers en fait également un emplacement idéal pour les personnes travaillant à l'extérieur de la ville. Avec environ 138 m<sup>2</sup> de surface habitable, quatre pièces spacieuses, trois chambres et deux salles de bains réparties sur deux niveaux, ce duplex offre un cadre de vie idéal et un confort optimal. Construction solide, technologies modernes et emplacement privilégié complètent ce bien. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations lors d'une visite. Nous vous invitons cordialement à découvrir ce charmant appartement. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour prendre rendez-vous.

**CODE DU BIEN: 25455045 - 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. 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-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 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.

**CODE DU BIEN: 25455045 - 71032 Böblingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25455045 - 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

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

---

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