Böblingen

# Attraktive Praxis-/Bürofläche am Stadtrand

***??????? ????????: 25455020***

**???? ????????: 1.500 EUR • ???????: 6**

**??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25455020 |
| ?????????? ??? | 01.07.2025 |
| ??????? | 6 |
| ???? ?????????? | 1967 |
| ????? ?????????? | 5 x ?????????? ????? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ???????? | 1.500 EUR |
| ????????? ??????? | 400 EUR |
| ????????? | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
| ???????? ?????? | ca. 140 m² |
| ???? ??????????? | 2009 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????? ????? | ca. 140 m² |

??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 27.04.2035 |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 56.60 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | B |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1967 |

**??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen**

# ?? ???????

??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen

# ?? ???????

**??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen**

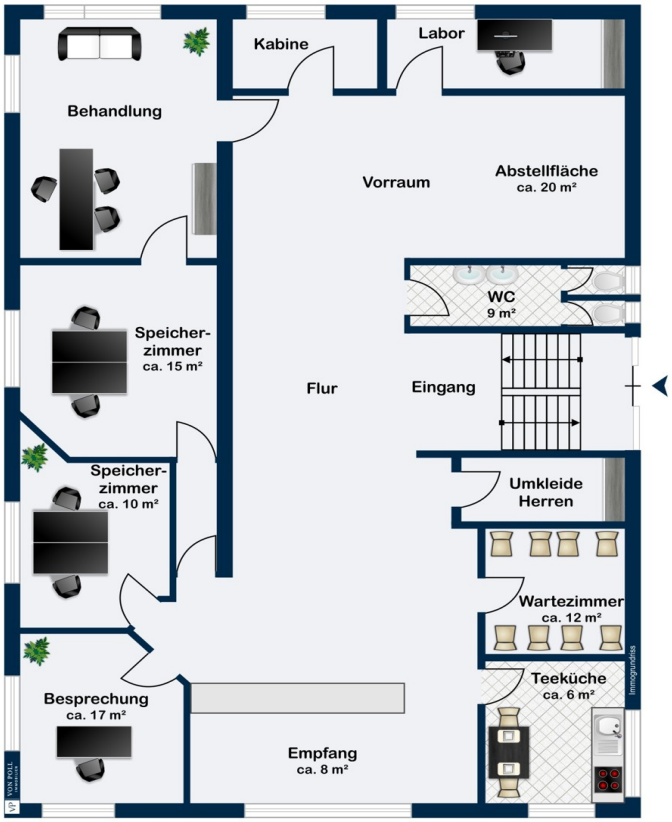
# ?? ???????

**??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen

# ??????




???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????.

**??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen**

# ??? ????? ????????

Diese Praxisfläche befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines Mehrfamilienhauses und umfass ca. 140 m². Neben einem geräumigen Eingangs-/Empfangsraum, einem Wartezimmer sind noch4 weitere Büro- bzw. Behandlungsräume sowie ein Labor vorhanden.

**??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen**

# ????????????? ??? ???????

* verfügbar ab 01. 07. 2025
* Die Fläche kann durch den künftigen Mieter in Absprache mit dem Vermieter renoviert werden.

**??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen**

# ??? ??? ??? ?????????

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 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. 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.

**??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 56.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

**??????? ????????: 25455020 - 71034 Böblingen**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Martina Oroz

Poststraße 59  Böblingen
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com