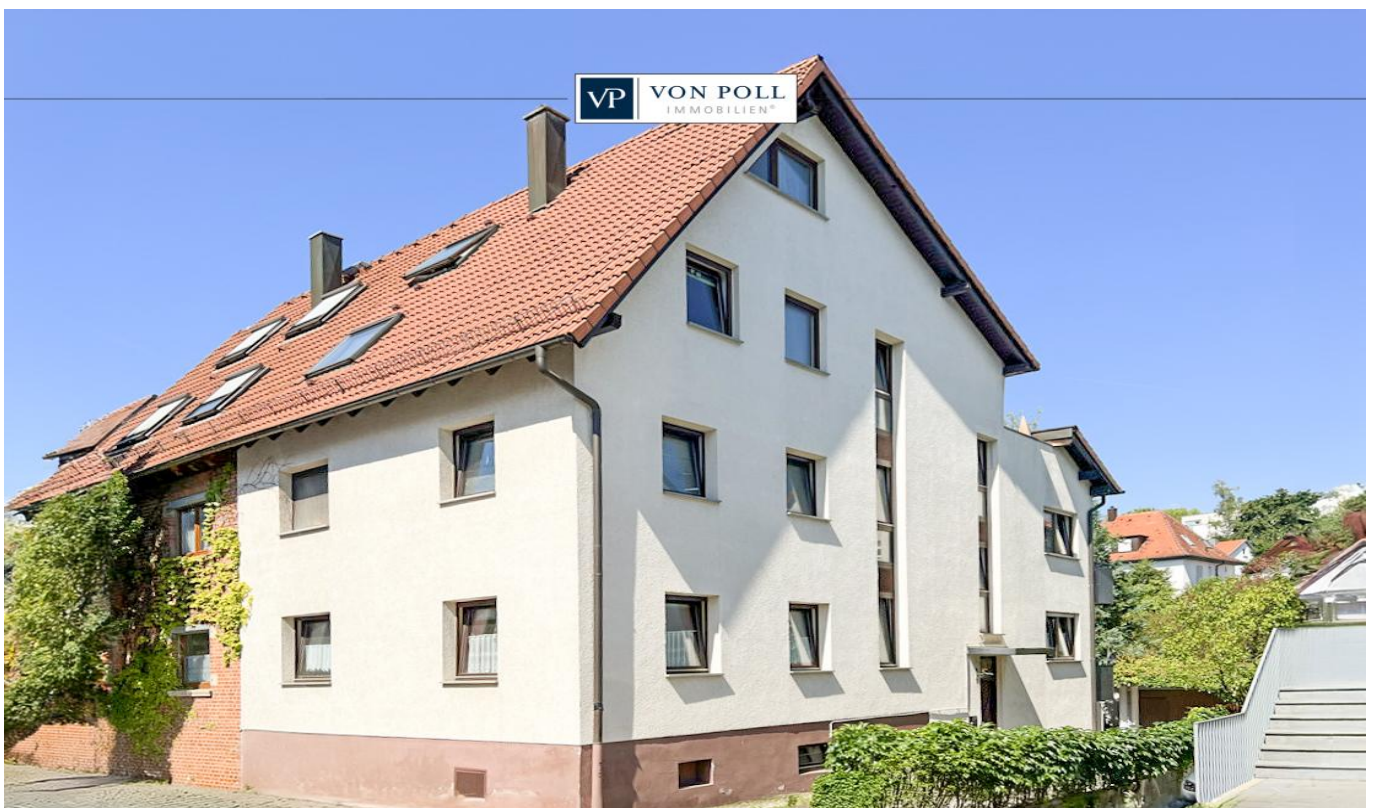


**Böblingen**

# Befektetési ingatlan: Teljesen kiadó 4 családi ház Böblingenben

**VP azonosító: 22354054**



**VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 316,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 341 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen

## Áttekintés

VP azonosító	22354054	Vételár	799.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 316,9 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	11		
Hálósobák	7		
Fürdoszobák	4	Modernizálás / felújítás	2010
Építés éve	1981	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

**VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	118.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.08.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

**VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

### 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)



VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen

## Az ingatlan

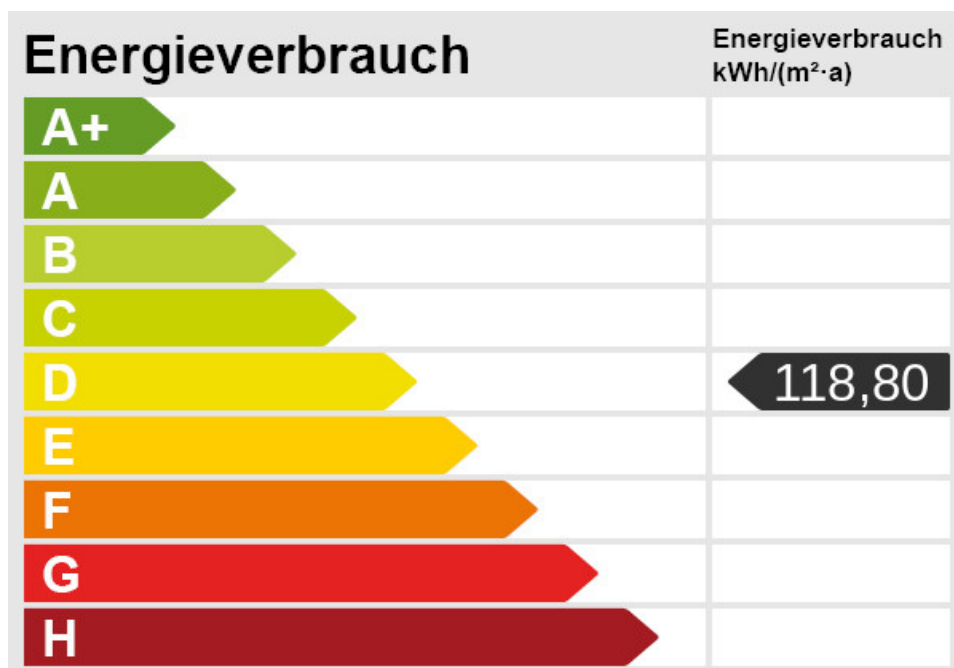
 **Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen



**VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

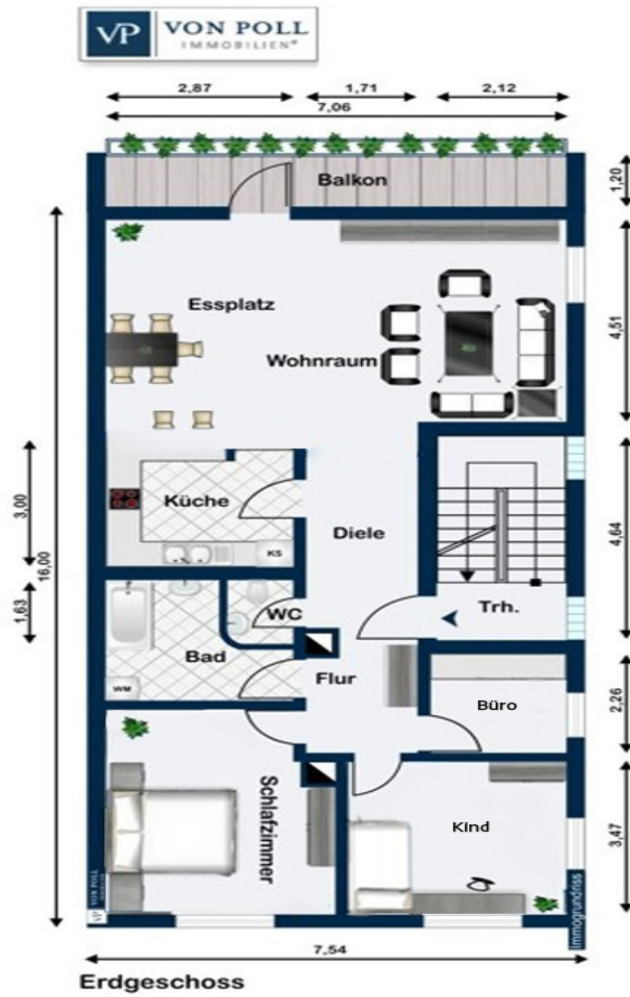
T.: 07031 - 67 71 01 6

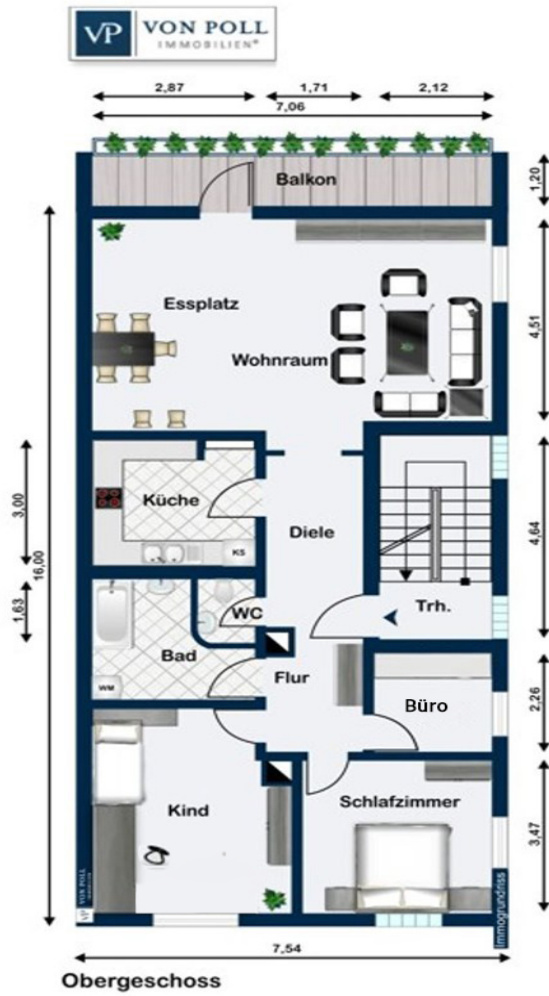
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

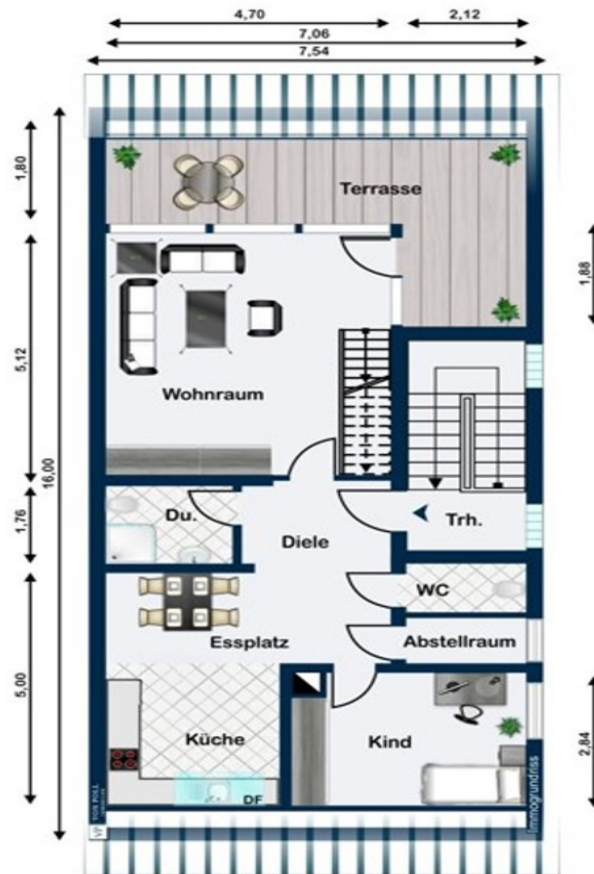
VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen

## Alaprajzok

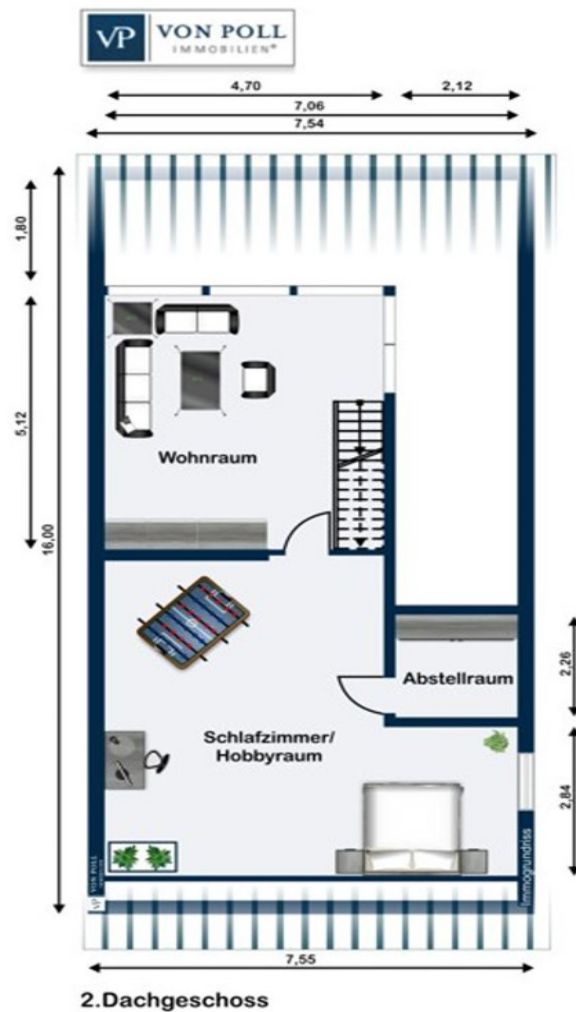








1.Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Az első benyomás

Itt vásárolhat egy teljesen kiadó, négylakásos házat a "Galgenberg" lakóövezetben, Böblingen központjához közel. A négylakásos ház masszív építési módszerekkel épült, és egy körülbelül 341 m<sup>2</sup>-es téglalap alakú telken fekszik, amely közvetlenül kapcsolódik a szomszédos házhoz. Az egész utcát többlakásos házak alkotják. Sajnos a ház első részének (átalakított terület) építési éve nem határozható meg, mivel nem áll rendelkezésre információ. Új építés/átalakítás volt 1980/1981-ben. Az épület homlokzata szigetelt és vakolt. 2010-ben új gáz központi fűtési rendszert telepítettek. A zöldtetős és elektromos garázkapuvall ellátott dupla garázst ezt követően 1990-ben engedélyezték és építették. A dupla garázs az ingatlan hátsó részén található. A homlokzat, beleértve a külső szigetelést, a tetőt, a dupla üvegezésű fa ablakokat és az épület energiahatékonysága mind az 1980-as évek hangulatát idézi. Az épület elhelyezkedése ideális belvárosi környezetbe, mivel szupermarket (kb. 350 m), óvoda (kb. 600 m), általános iskola (kb. 1,3 km), középiskola (kb. 450 m), buszmegálló (kb. 500 m), S-Bahn (elvárosi vasút) állomás (kb. 950 m) és orvosi rendelő (kb. 800 m) mind könnyen megközelíthető gyalogosan. A fő bevásárlóutca (kb. 750 m), a Mercaden bevásárlóközpont (kb. 950 m) és a Böblingeni-tó (kb. 800 m) szintén gyorsan megközelíthető. Az épület pincéből, földszintből, emeletről és galériás padlásból áll. Az ingatlanban összesen négy lakás található: Pince: 2 szoba, kb. 44,40 m<sup>2</sup>; Földszint: 3 szoba, kb. 89,00 m<sup>2</sup>; Első emelet: 3 szoba, kb. 89,00 m<sup>2</sup>; Tetőtér: 3 szoba, kb. 94,50 m<sup>2</sup>; Teljes lakóterület: kb. 316,90 m<sup>2</sup>. A mellékhelyiségek/pincehelyiségek elosztását az egyes bérleti szerződések szabályozzák. Az egyes lakásokban található összes beépített konyha az adott bérlet tulajdonában van. Jelenleg minden lakás bérbe van adva, a teljes éves bérleti díjbevétel pedig körülbelül 38 160 euró. FIGYELEM: A négylakásos épületre NINCS megosztási nyilatkozat. Ezt az új tulajdonosnak kell elkészítenie. Az ingatlanmegtekintés időpontja előtt be kell mutatni az aktuális finanszírozási igazolást.

**VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Részletes felszereltség

- 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.

**VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Minden a helyszínről

### 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 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 lebhaftige 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.

**VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen

Tel.: +49 7031 - 67 71 016

E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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