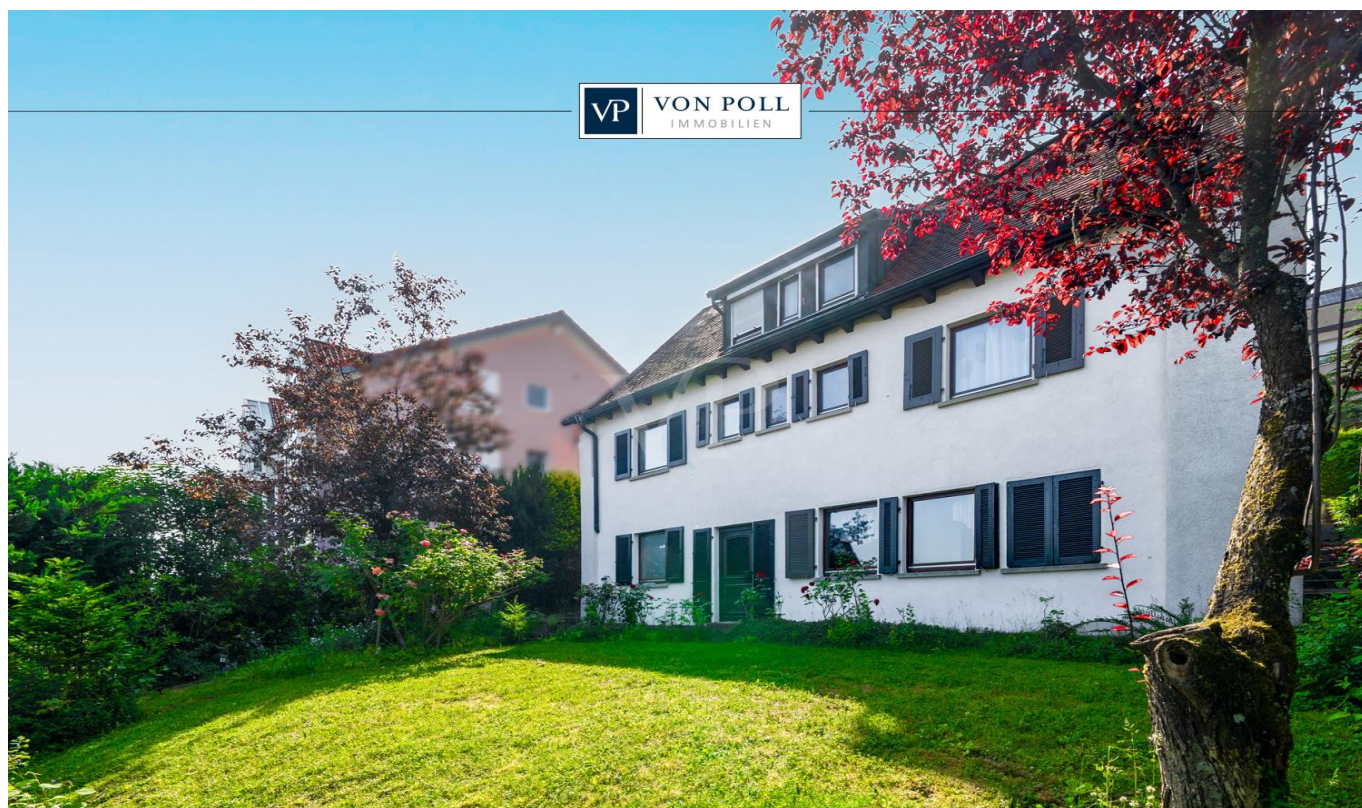


Böblingen

# Fejlesztett ingatlan, amely lakóépület építésére is alkalmas

VP azonosító: 25455018



VÉTELÁR: 849.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 184 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 661 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

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

VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

## Áttekintés

VP azonosító	25455018
Hasznos lakótér	ca. 184 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1949
Parkolási lehetőségek	5 x Garázs

Vételár	849.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	350.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1949

VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455018 - 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: 25455018 - 71032 Böblingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455018 - 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)



VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

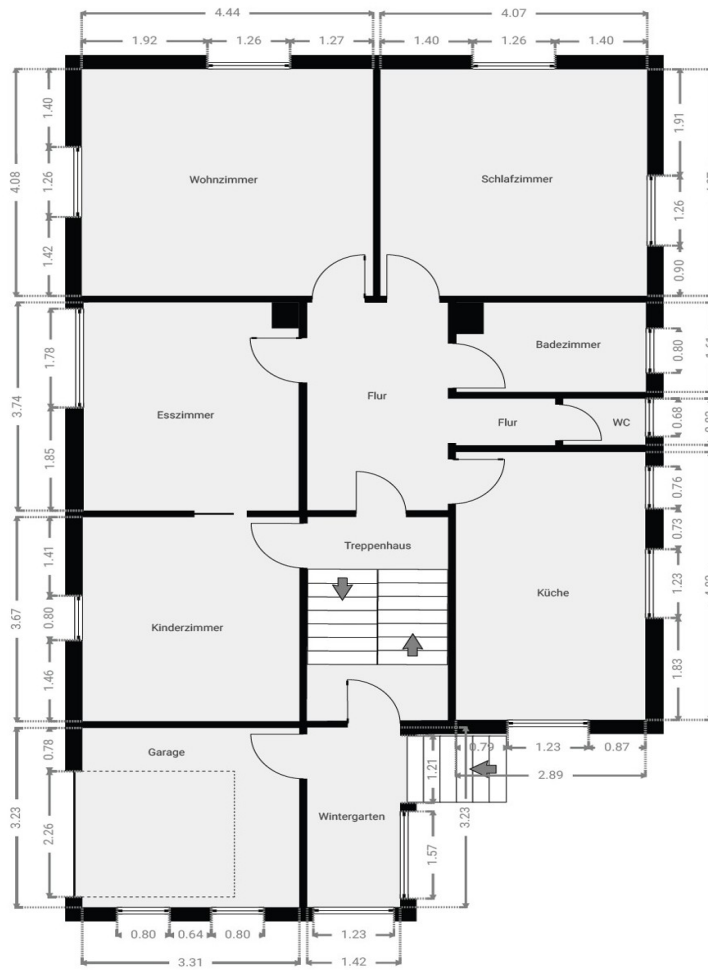
T.: 07031 - 67 71 01 6

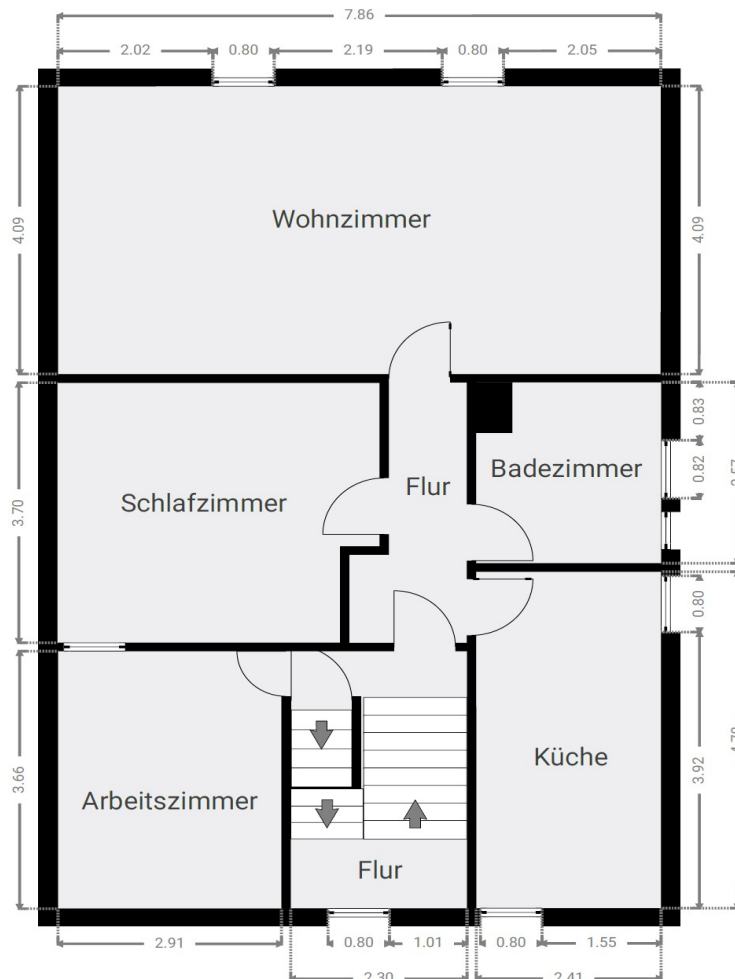
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

## Az első benyomás

Eladó egy 1949-ben épült családi ház, amely tágas teret kínál egy körülbelül 661 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken. Az ingatlan felújításra szorul, ami számos kialakítási lehetőséget kínál. Különösen vonzó a telek többlakásos lakóházzal való beépítésének lehetősége, ahogyan azt a szomszédos ingatlanokkal már megtették. A telek beépíthetőségi aránya (GRZ) 0,4, az alapterületi arány (GFZ) pedig 0,7, ami lehetővé teszi egy kétszintes, ferde tetős épület megépítését. A házban összesen 8 szoba található, köztük 3 hálószoba, így elegendő helyet biztosít egy család számára. Emellett 3 fürdőszoba is található, ami fokozza a mindennapi kényelmet. A szobák elrendezése és mérete lehetőséget kínál az egyedi lakhatási koncepciók megvalósítására. További előny a meglévő boltozatos pince, amely további tárolóhelyet biztosít, vagy különleges varázst kölcsönözhet a történelmi építészet kedvelőinek. A felújítási munkálatok részben már befejeződtek: az elektromos rendszert 1990 körül korszerűsítették, a külső homlokzat egy részét pedig 2012-ben újították fel. A fűtési rendszer egy 1991-ből származó olajtüzelésű központi fűtőberendezés, amely az egész ház fűtését biztosítja. Öt garázs bőséges helyet kínál az autók számára, és további tárolóhelyet biztosít. Az ingatlan különlegessége a kert, amely sokféle felhasználási módot kínál. Akár játszótérként, akár parkosított kerként – a lehetőségek számosak. Ezenkívül a helyszín számos kapcsolódási lehetőséget kínál a közelben. A szomszédos szabadtéri úszómedence és termálfürdő pihenésre és szabadtéri sportok élvezetére csábít. Ez az ingatlan ideális azok számára, akik tervezési szabadságot kínáló ingatlant keresnek, és akik hajlandók az egész házat felújítani. A helyszín, az új építés lehetőségével kombinálva, számos lehetőséget nyit meg mind a családok, mind a hosszú távú befektetési szemlélettel rendelkező befektetők számára. Központi elhelyezkedésének és kiváló közlekedési kapcsolatainak köszönhetően ez az ingatlan rendkívül vonzó alapjául szolgál egy új építési projektnek is. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot. Használja ki ezt a lehetőséget, és fedezze fel a családi ház és a hozzá tartozó telek kínáta lehetőségeit.

**VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25455018 - 71032 Böblingen

## További információ / adatok

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 Handelsregisterauszugs, 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

**VP azonosító: 25455018 - 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)