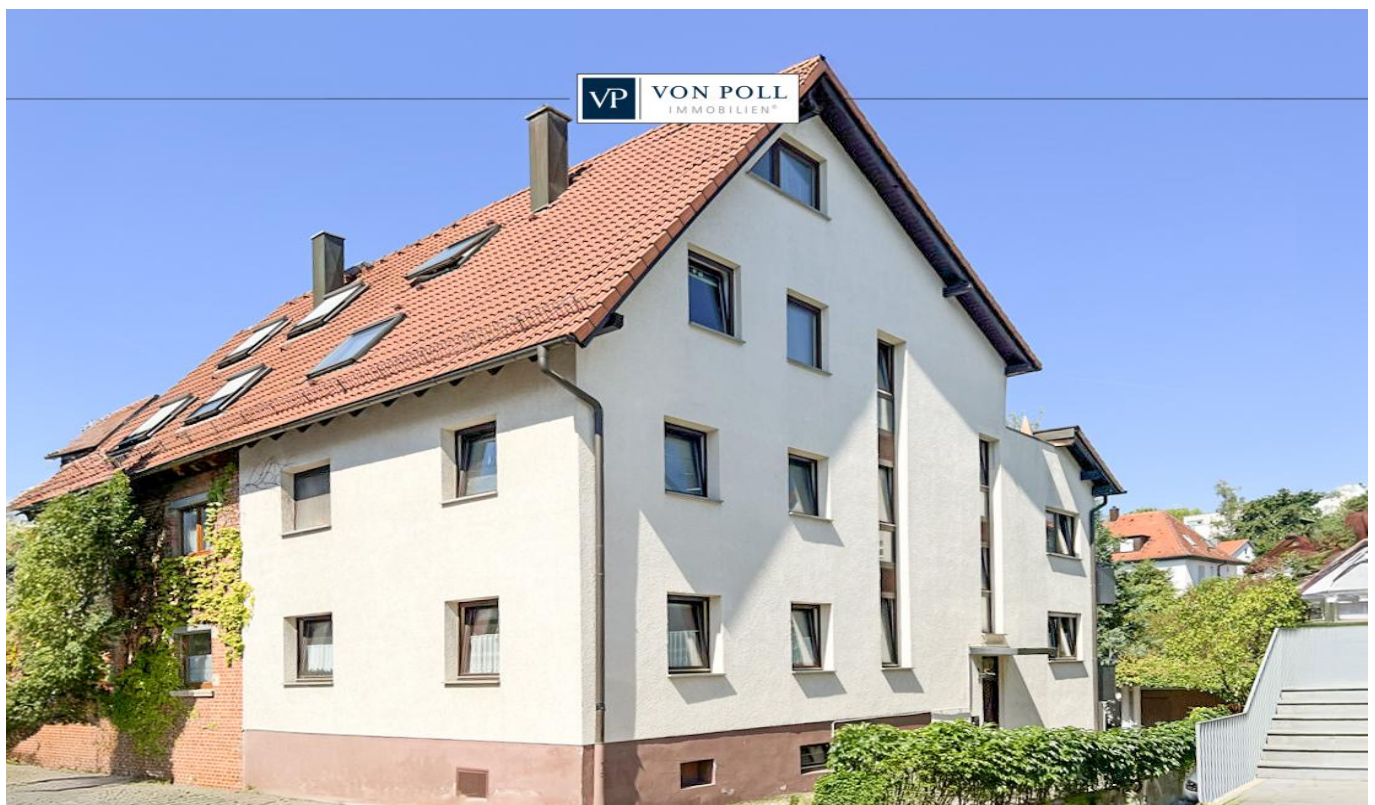


**Böblingen**

# Immobilie da investimento: casa quadrifamiliare completamente affittata a Böblingen

**Codice oggetto: 22354054**



**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 316,9 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 341 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	22354054	Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Superficie netta	ca. 316,9 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11	Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Camere da letto	7	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1981	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

**Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	118.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.08.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

**Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen**

## La proprietà



Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen

## La proprietà



Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen

## La proprietà



Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

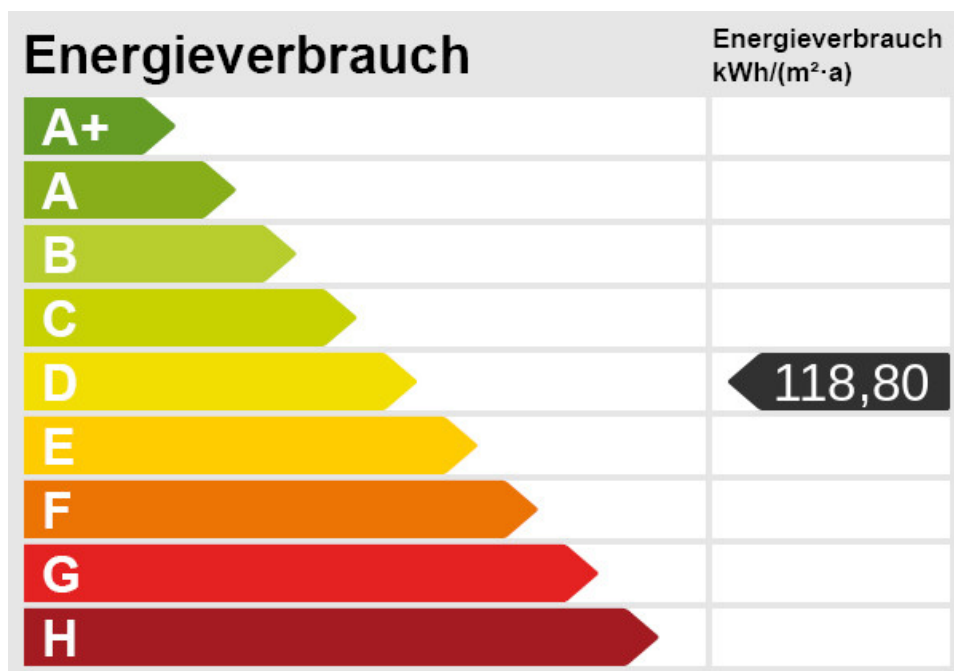
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





**Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen**

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

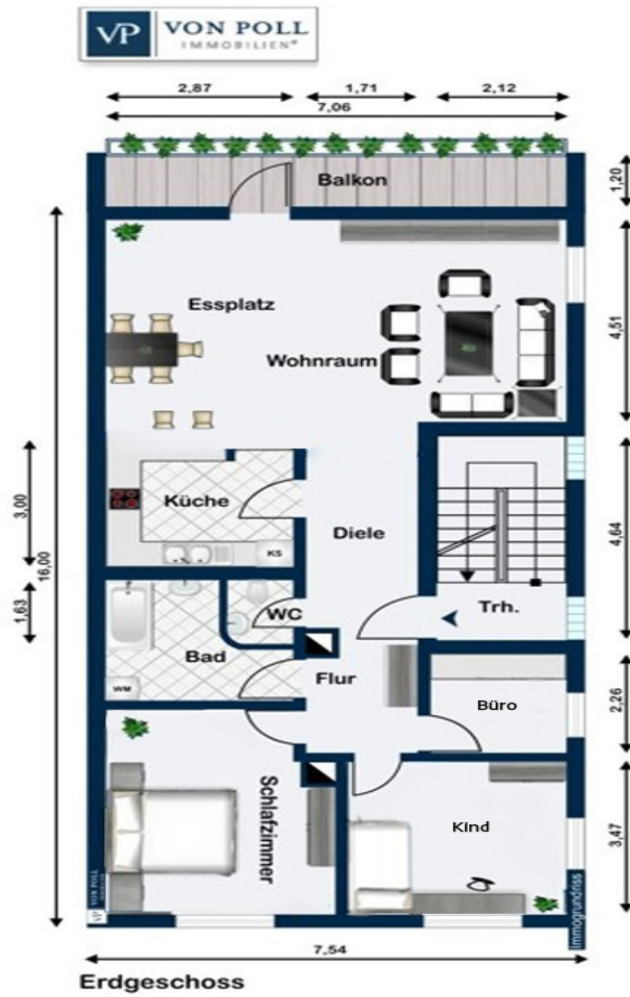
T.: 07031 - 67 71 01 6

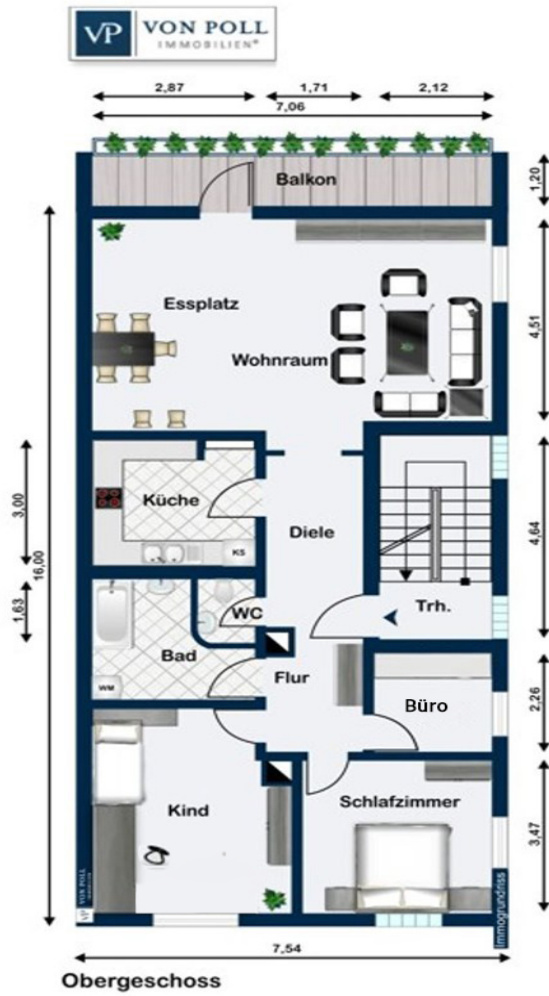
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

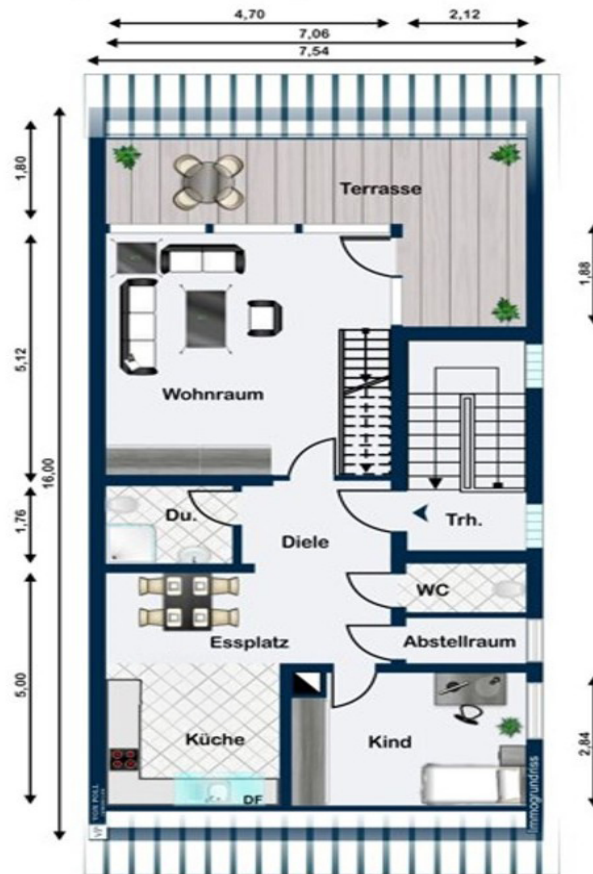
Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen

## Planimetrie

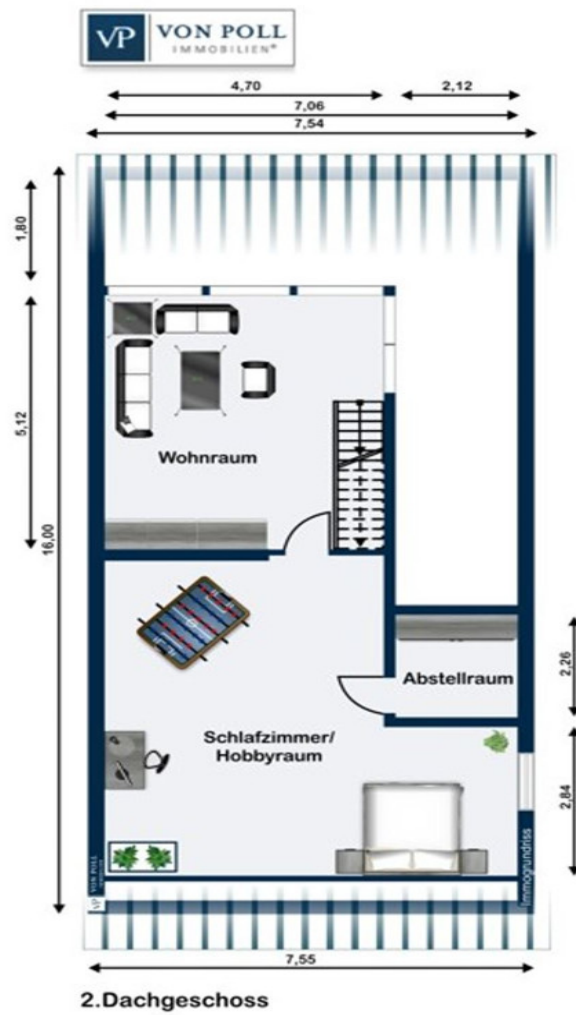








1.Dachgeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Una prima impressione

Qui è possibile acquistare una casa quadrifamiliare completamente affittata nella zona residenziale "Galgenberg", vicino al centro di Böblingen. La casa quadrifamiliare è stata costruita con solidi metodi di costruzione e sorge su un terreno rettangolare di circa 341 m<sup>2</sup>, direttamente collegato alla casa adiacente. L'intera strada è composta da abitazioni plurifamiliari. Purtroppo, l'anno di costruzione della prima parte (area di ristrutturazione) della casa non può essere determinato, in quanto non sono disponibili informazioni. Si è trattato di una nuova costruzione/ristrutturazione effettuata nel 1980/1981. La facciata dell'edificio è isolata e intonacata. Un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato installato nel 2010. Il garage doppio con tetto verde e portone elettrico è stato successivamente approvato e costruito nel 1990. Il garage doppio si trova sul retro della proprietà. La facciata, incluso l'isolamento termico, il tetto, le finestre in legno con doppi vetri e l'efficienza energetica dell'edificio sono tutti in linea con gli anni '80. La posizione dell'edificio è ideale per un contesto urbano, poiché un supermercato (circa 350 m), un asilo nido (circa 600 m), una scuola media (circa 1,3 km), una scuola superiore (circa 450 m), una fermata dell'autobus (circa 500 m), una stazione della S-Bahn (treno suburbano) (circa 950 m) e uno studio medico (circa 800 m) sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Anche la principale via dello shopping (circa 750 m), il centro commerciale Mercaden (circa 950 m) e il lago di Böblingen (circa 800 m) sono rapidamente raggiungibili. L'edificio è composto da un seminterrato, un piano terra, un primo piano e una mansarda con galleria. L'immobile è composto da quattro appartamenti in totale: Piano seminterrato: 2 locali, circa 44,40 m<sup>2</sup>; Piano terra: 3 locali, circa 89,00 m<sup>2</sup>; Primo piano: 3 locali, circa 89,00 m<sup>2</sup>; Mansarda: 3 locali, circa 94,50 m<sup>2</sup>; Superficie abitabile totale: circa 316,90 m<sup>2</sup>. L'assegnazione di locali accessori/cantine è regolata dai singoli contratti di locazione. Tutte le cucine componibili dei rispettivi appartamenti appartengono ai rispettivi inquilini. Tutti gli appartamenti sono attualmente affittati e il reddito

locativo annuo complessivo ammonta a circa 38.160 €. NOTA BENE: NON è prevista alcuna dichiarazione di divisione per l'edificio di quattro unità. Questa deve essere redatta dal nuovo proprietario. Prima di qualsiasi appuntamento per la visita dell'immobile, è necessario presentare una conferma di finanziamento aggiornata.

**Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Dettagli dei servizi

- 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.

**Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Tutto sulla posizione

### Geographische Lage:

Böblingen liegt am Nordostrand des Oberen Gäus, auf und an einem steilen Hügel, der ein Ausläufer des Schönbucks 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 Böblingsens 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.

**Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen

Tel.: +49 7031 - 67 71 016

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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