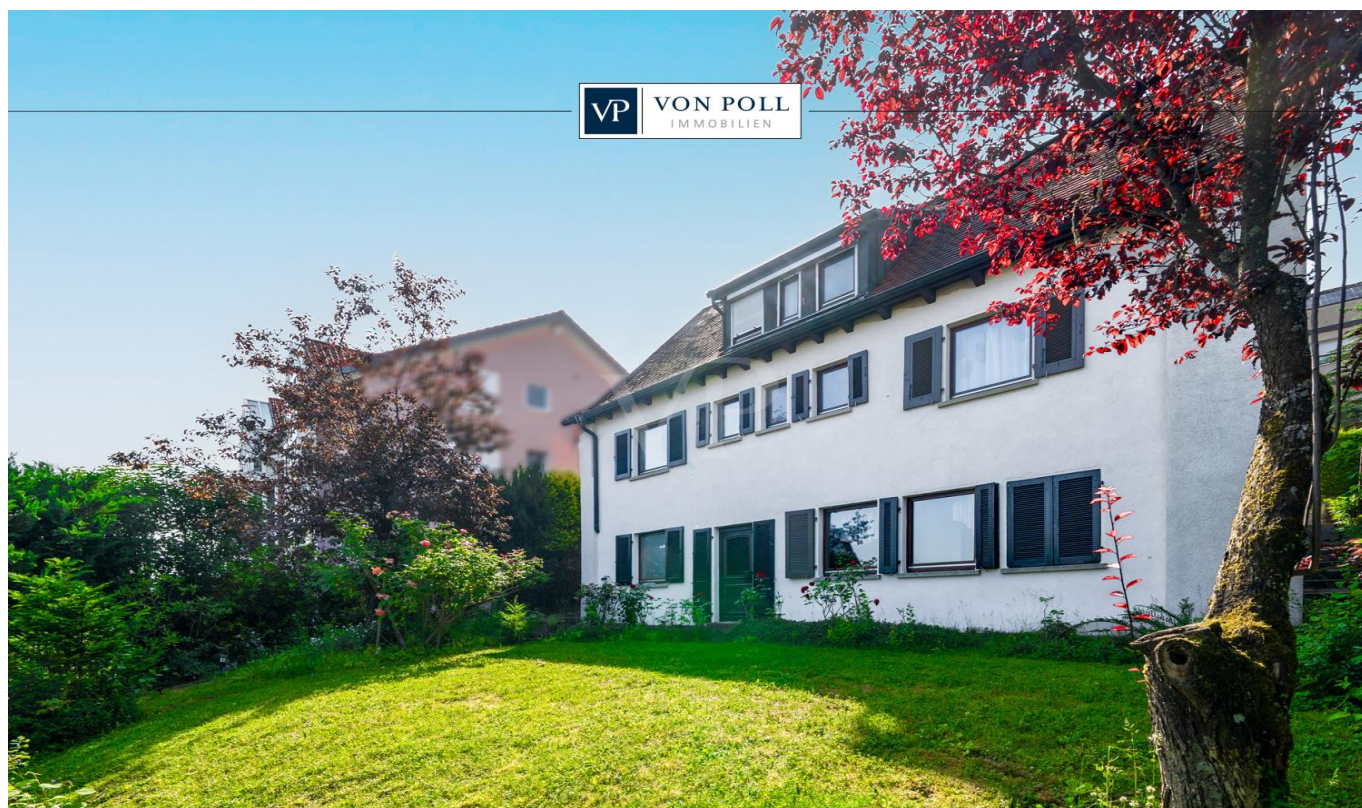


Böblingen

# Proprietà sviluppata con potenziale per un condominio

Codice oggetto: 25455018



PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 661 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25455018 - 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: 25455018 - 71032 Böblingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25455018
Superficie netta	ca. 184 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1949
Garage/Posto auto	5 x Garage

Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	350.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1949

Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455018 - 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)



Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

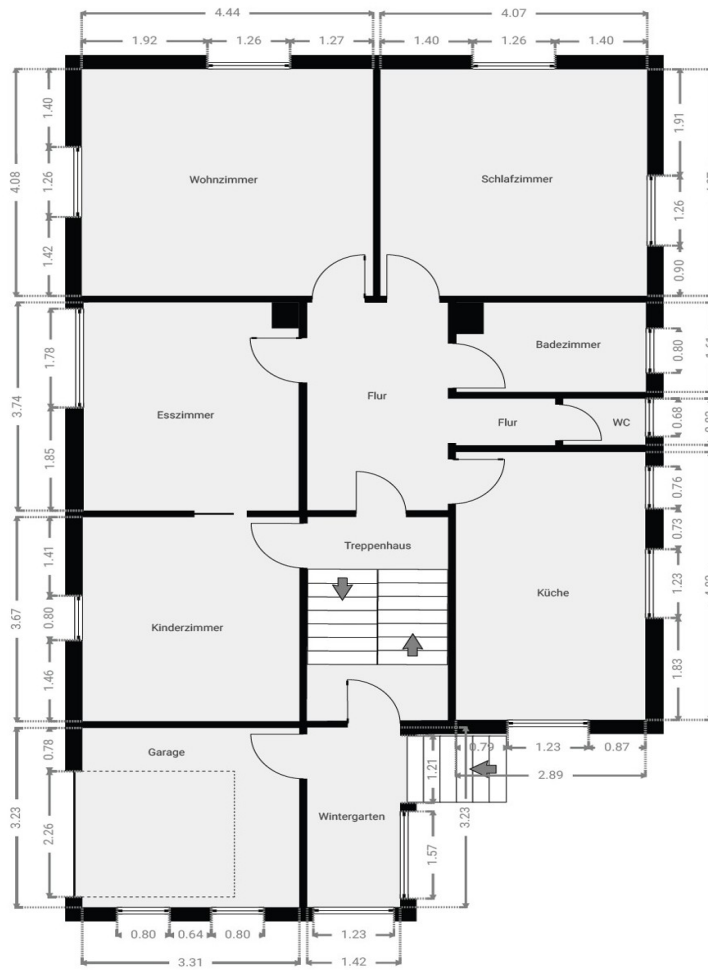
T.: 07031 - 67 71 01 6

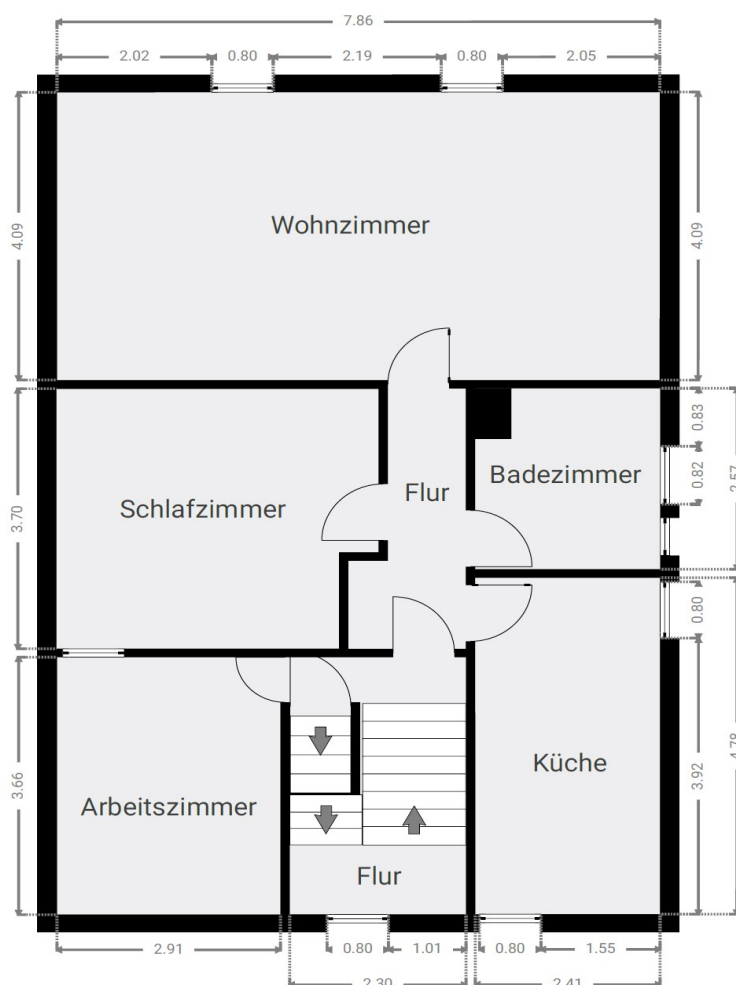
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen

## Planimetrie









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: 25455018 - 71032 Böblingen

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente costruita nel 1949, che offre ampi spazi su un generoso terreno di circa 661 m<sup>2</sup>. L'immobile necessita di ristrutturazione, il che offre diverse possibilità di progettazione. Particolarmente interessante è la possibilità di edificare il terreno con un'abitazione plurifamiliare, come già fatto con le proprietà limitrofe. Il rapporto di copertura del sito (GRZ) è di 0,4 e il rapporto di superficie utile (GFZ) è di 0,7, consentendo la realizzazione di un edificio a due piani con tetto a falde. La casa comprende un totale di 8 locali, di cui 3 camere da letto, offrendo spazio sufficiente per una famiglia. Sono inoltre presenti 3 bagni, che migliorano la comodità quotidiana. La disposizione e le dimensioni degli ambienti offrono la possibilità di realizzare soluzioni abitative personalizzate. Un ulteriore vantaggio è la cantina a volta esistente, che offre ulteriore spazio di stoccaggio o potrebbe avere un fascino particolare per gli amanti dell'architettura storica. I lavori di ristrutturazione sono già stati parzialmente completati: l'impianto elettrico è stato aggiornato intorno al 1990 e parte della facciata esterna è stata ristrutturata nel 2012. L'impianto di riscaldamento è un'unità centralizzata a gasolio del 1991, che fornisce il riscaldamento a tutta la casa. Cinque garage offrono ampio spazio per le auto e ulteriore spazio di stoccaggio. Una caratteristica speciale di questa proprietà è il giardino, che si presta a molteplici utilizzi. Che si tratti di un'area giochi o di un giardino paesaggistico, le opzioni sono numerose. Inoltre, la posizione offre una vasta gamma di opportunità ricreative nelle vicinanze. La piscina esterna e le terme adiacenti invitano al relax e alla pratica di sport all'aria aperta. Questa proprietà è ideale per chi cerca una proprietà con libertà di progettazione ed è disposto a ristrutturare l'intera casa. La posizione, unita alla possibilità di una nuova costruzione, apre numerose possibilità sia per le famiglie che per gli investitori con un approccio di investimento a lungo termine. Grazie alla sua posizione centrale e agli ottimi collegamenti di trasporto, questa proprietà è estremamente interessante anche come base per un nuovo progetto di costruzione. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Approfitta di questa opportunità e scopri il potenziale che questa casa indipendente e il suo terreno possono offrirti.

**Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25455018 - 71032 Böblingen

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25455018 - 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)