

Böblingen

Raumwunder mit Potenzial

Codice oggetto: 26455002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 273 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 633 m²

Codice oggetto: 26455002 - 71034 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: 26455002 - 71034 Böblingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26455002
Superficie netta	ca. 273 m ²
DISPONIBILE DAL	04.05.2026
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 29 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26455002 - 71034 Böblingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	222.66 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	02.02.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 26455002 - 71034 Böblingen

La proprietà



Codice oggetto: 26455002 - 71034 Böblingen

La proprietà



Codice oggetto: 26455002 - 71034 Böblingen

La proprietà



Codice oggetto: 26455002 - 71034 Böblingen

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen


WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE
WUNSCHFINANZIERUNG AUS
RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,70% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,54% p.a.	3,64% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,13% p.a.	4,22% p.a.

Stand per 02.04.2026



Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 26455002 - 71034 Böblingen

La proprietà



Codice oggetto: 26455002 - 71034 Böblingen

La proprietà



Codice oggetto: 26455002 - 71034 Böblingen

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *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



Codice oggetto: 26455002 - 71034 Böblingen

La proprietà



Codice oggetto: 26455002 - 71034 Böblingen

La proprietà



Codice oggetto: 26455002 - 71034 Böblingen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



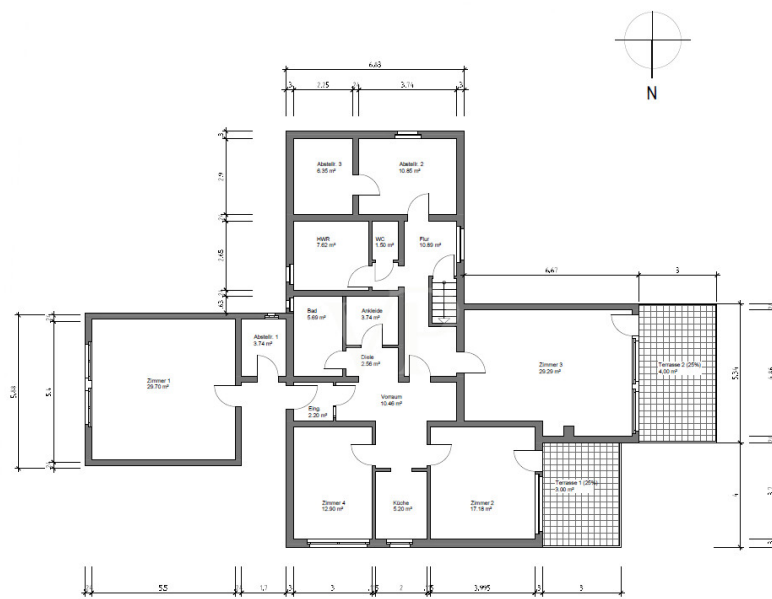
Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

www.von-poll.com





Untergeschoss

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: 26455002 - 71034 Böblingen

Una prima impressione

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach einem persönlichen Gespräch und mit einer aktuellen Finanzierungsbestätigung möglich ist.

Das 2-Familienhaus im Bungalow-Stil aus dem Baujahr 1969 befindet sich auf einem ca. 633 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 273 m². Die Immobilie verfügt über einen Küchenbereich mit geschickt angegliederter Abstellkammer sowie 2 Schlafzimmer (EG), Tageslicht-Bad und Toilette auf einer Ebene.

Die Küche ist aktuell ausgebaut worden und ist offen gestaltet zum Essbereich, der fließend in das großzügige Wohnzimmer übergeht.

Der Küchenbereich ist fast beliebig in den Wohnraum hin erweiterbar und lässt sich prima mit einem Raumteiler abgrenzen.

Dieses überzeugt mit seiner offenen Atmosphäre, dem gemütlichen Kaminofen sowie dem direkten Zugang zur Terrasse.

Die Einliegerwohnung ist ein weiterer Pluspunkt.

Mit insgesamt 5.5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmern und 2 Badezimmern, bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie oder für Paare, die gerne Gäste empfangen.

Auch Freiberufler, die ein separates Büro im Haus schätzen, bietet das schöne Objekt zahlreiche Möglichkeiten.

Nach der erforderlichen Renovierung ist hier genügend Platz für Ihr eigenes neu gestaltetes Eigenheim, ganz so wie Sie es sich wünschen und vorstellen oder bei den finalen Ausbaugewerken selbst tätig zu werden.

Die Immobilie - in gefragter Lage - unterhalb vom Wohngebiet Ochsentrog bietet weiträumiges Wohnambiente.

Viele Nebenflächen wie ein Abstellraum, ein Keller und ein großer Hobbyraum bieten Platz für Hobbys und Stauraum.

Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage zur Verfügung -- sowie ein zusätzlicher eigener Stellplatz.

Insgesamt handelt es sich um eine großzügige Immobilie mit viel Potenzial, die mit einer Modernisierung zu einem wahren Traumhaus umgestaltet werden kann.

Codice oggetto: 26455002 - 71034 Böblingen

Dettagli dei servizi

- Bungalow mit 2 separaten Wohnungen
- Großes Grundstück mit ca. 633 m²
- Gesamte Wohnfläche mit ca. 273 m²
- Doppelgarage
- unmittelbare Nähe an ausgedehnte Grünflächen und Stadtwald
- direkt am Waldrand gelegen – ideal für Spaziergänge, Jogging und Naturerholung.

Codice oggetto: 26455002 - 71034 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.

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.

Das Gebiet Ochsentrog liegt am südwestlichen Rand von Böblingen, unmittelbar am Maurener Weg und am Übergang zum Stadtwald. Es handelt sich nicht um einen eigenen Stadtteil, sondern um ein kleineres Wohngebiet bzw. eine Lagebezeichnung, die eng mit der Diezenhalde verbunden ist.

In unmittelbarer Nähe beginnt der südwestliche Stadtwald, durch den mehrere Wanderwege führen, u. a. zur „Mitte von Baden-Württemberg“.

Codice oggetto: 26455002 - 71034 Böblingen

Ulteriori informazioni

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 die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung 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: 26455002 - 71034 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com