

Böblingen

# stilvoll - elegant - attraktiv

Objektnummer: 24455059



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 24455059       |
| Wohnfläche   | ca. 92,9 m²    |
| Etage        | 3              |
| Zimmer       | 3.5            |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1980           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 419.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 119.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.12.2029 | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuerung                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



## 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 €

**3,26% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,19% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,22% p.a.             | 3,31% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,19% p.a.             | 3,26% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,79% p.a.             | 3,87% p.a.               |

Stand per 05.05.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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

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

Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

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



Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Ein erster Eindruck

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach einem persönlichen Gespräch und mit einer aktuellen Finanzierungsbestätigung möglich ist. Es erwartet Sie eine elegante Etagenwohnung in einer familienfreundlichen Wohnanlage auf Diezenhalde. Die Wohnanlage wurde im Jahr 1980 erbaut, die äußerst helle und mit Sorgfalt modernisierte Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss dieses 8-Parteien-Hauses. Ein Fahrstuhl bringt Sie bequem vom Keller bis in den 3. Stock. Die Wohnung besticht durch ihren praktisch gestalteten Grundriss und wurde 2021 zuletzt umfangreich modernisiert. Die Wohnfläche verteilt sich auf ein einladendes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC, eine Abstellkammer, einen offenen Essbereich und eine Küche. Von der Diele aus befinden sich links das Wohnzimmer, rechts der Essbereich und die Küche, geradeaus geht es zum WC, Badezimmer und Schlafzimmer. Die Diele geht wunderbar in den offenen und großzügigen Wohnbereich über, der nicht extra durch eine Tür abgegrenzt ist. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet die ideale Möglichkeit für kulinarische Genüsse. Das helle und freundliche Wohnzimmer lädt zum gemütlichen Verweilen ein und bietet ausreichend Raum für eine großzügige Wohnlandschaft. Von hier aus haben Sie Zugang zu dem großen Südbalkon mit Markise. An den Sommerabenden genießen Sie die Ruhe beim süßen Nichtstun auf Ihrem Balkon. Das Badezimmer und das separate WC sind ebenfalls im Jahr 2021 komplett modernisiert worden und bestechen durch ihre zeitgemäße Ausstattung und ansprechendes Design. Damit ist diese Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 93 m<sup>2</sup> optimal zugeschnitten. Ihr zweites Zimmer, neben ihrem Hauptschlafzimmer, kann als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden. Beide Schlafzimmer bieten viel Platz für Ihre persönliche Gestaltung. Der Boden im Flur, im Wohn- und Essbereich sowie im Badezimmer und im Schlafbereich ist durchgehend komplett mit Großformatfliesen "à la bella Italia" ausgelegt. Ein Smarthome-System ermöglicht die bequeme Steuerung der Beleuchtung, auch von unterwegs. Diese Wohnung bietet älteren Menschen allen Komfort, aber auch der jüngeren Generation jede Option: Lage, Schnitt und Größe der Immobilie sind ideal für Singles, Paare und Eltern. Weiterhin stehen der gemeinschaftlichen Nutzung ein Waschkeller, ein Kellerraum und ein Fahrradraum zur Verfügung. Ihr PKW kann in der Tiefgarage untergebracht werden. Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Verkehrsachsen bietet. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen liegen in der näheren Umgebung und sind bequem zu erreichen. Die Infrastruktur ist hervorragend, sodass sowohl der tägliche Bedarf als auch Freizeitmöglichkeiten optimal abgedeckt sind. Ein zeitnaher Besichtigungstermin kann Ihnen die Möglichkeit geben, sich selbst

von dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Ausstattung und Details

- + hochwertige, moderne und neuwertige Ausstattung
  - + SmartHome
  - + ZigBee Wlan Einbaustrahler 2.4ghz/ rgb LED/Energie A++/ steuerbar über Smartphone
  - + hochwertige separate Einbauküche (ALNO mit Siemens-Geräten)
- Holz-Schiebetür zw. Küche und Esszimmer
- + großes elegantes Wohnzimmer, das nahtlos in den Essbereich übergeht
  - + Bodenfliesen im Großformat Imola Ceramica 60x120cm
  - + Badezimmer im mediterranem Flair, begehbare Dusche, Tageslicht und WC
  - + TG-Stellplatz

Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Alles zum Standort

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 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.

Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2029. Endenergieverbrauch beträgt 119.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24455059 - 71034 Böblingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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