

Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)

# Wohnen in Altdorf mit Wohlfühleffekt!

*CODICE OGGETTO: 25455044*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 605.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 256 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)

- 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: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)**

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | 25455044    |
| Superficie netta    | ca. 124 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| DISPONIBILE DAL     | 01.10.2025  |
| Vani                | 3.5         |
| Camere da letto     | 2           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1988        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                        |                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 605.000 EUR                                                                                       |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                            |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                         |
| Superficie lorda       | ca. 30 m²                                                                                         |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.09.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 169.40 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1988                |



CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)

## La proprietà



## 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 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

Stand per 05.08.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

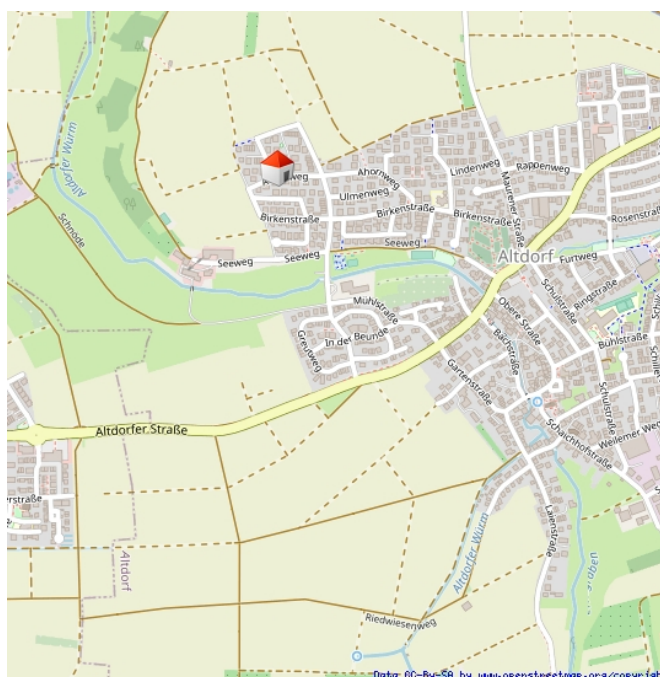
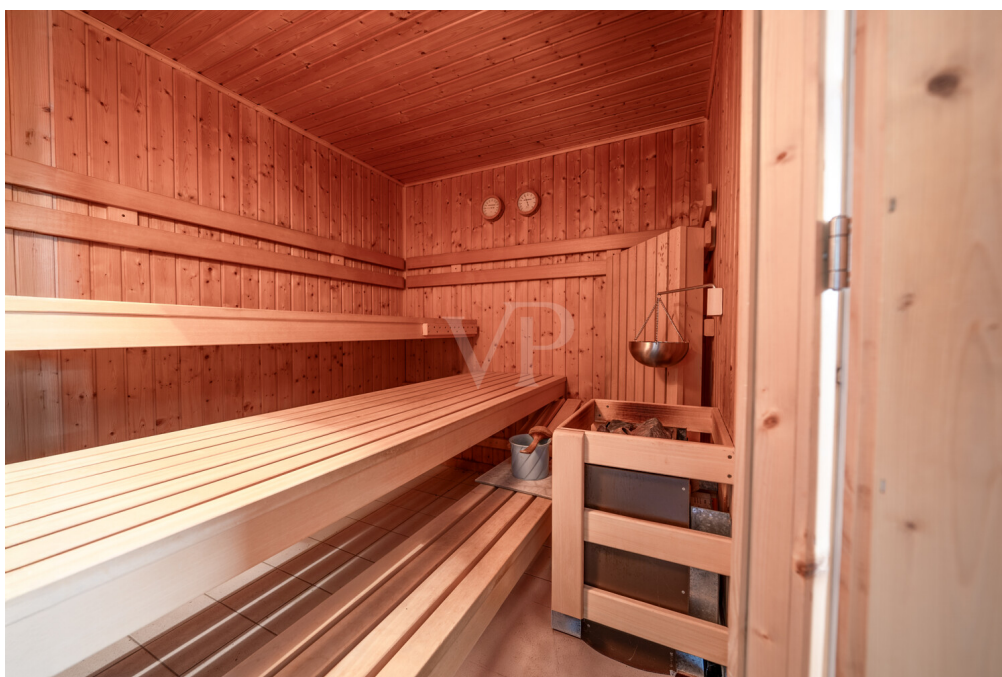


[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)



CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

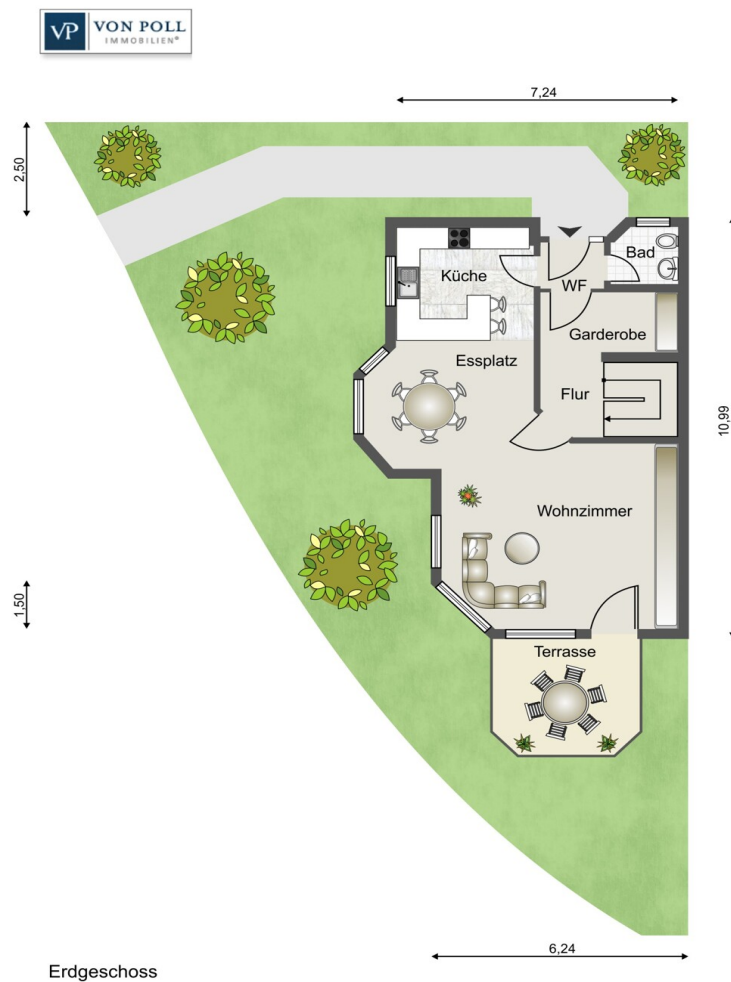
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

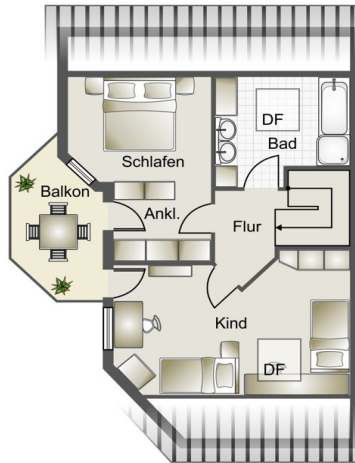
T.: 07031 - 67 71 01 6

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

CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)

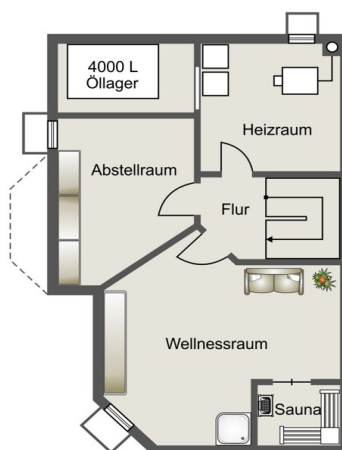
## Planimetrie





Dachgeschoss





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: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)**

## Una prima impressione

Diese charmante Doppelhaushälfte überzeugt neben einer ansprechenden Gestaltung, lichtdurchfluteten Räumlichkeiten und einer wohldurchdachten Aufteilung auch durch einen wunderbaren Standort am Ortsrand von Altdorf.

Ideal für kleine Familien mit einem Bedarf an Eigenheim.

Die Ansprüche an einen charmanten Lebensmittelpunkt werden bei dieser Immobilie auf allen Ebenen gekonnt umgesetzt.

Bedingt durch Konzeption und Größe eignet sich das Objekt ideal für Familien mit bis zu einem Kind oder ruhesuchende Paare, die sich Freiraum wünschen oder ein Homeoffice einrichten möchten.

Diese Immobilie liegt auf dem 256 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit attraktiv angelegtem Garten und einer einladend gestalteten Terrasse und wurde im Jahr 1988 errichtet.

Die Doppelhaushälfte bietet eine Wohnfläche von circa 124 Quadratmetern verteilt auf zwei Etagen

Im Erdgeschoss erstrecken sich ein großzügiges Wohnzimmer mit separater Küche und Essbereich sowie ein Gäste-WC.

Der Küchenbereich ist hell und räumlich von dem Wohn-/Essbereich getrennt.

Die Küchenzeile ist im Kaufpreis inbegriffen und beinhaltet alle notwendigen Gerätschaften, sodass unbeschwertem Kochvergnügen nichts im Wege steht.

Die attraktive Grundrissgestaltung ermöglicht eine einfache Trennung von Wohn- und Arbeitsbereich in der unteren Ebene.

Von dem Essbereich aus hat man direkten Zugang zu der seitlichen, nach Westen ausgerichteten Terrasse, die durch ihre ruhige und uneinsehbare Lage besonders reizvoll ist.

Der liebevoll gestaltete Außensitz lädt zu entspanntem Verweilen mit der ganzen Familie ein.

Durch die Lage direkt am Rande der Felder bietet sie eine entspannte Atmosphäre und an sehr heißen Sommertagen einen angenehmen Platz im Schatten.

Die sonnige Süd-Terrasse ist ein Highlight dieser Immobilie. Sie ist durch das Wohnzimmer zugänglich und bietet die Möglichkeit, das schöne Wetter und die frische Luft zu genießen. Die Terrasse ist praktisch gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe, Liegestühle und Pflanzen, um eine entspannte und angenehme Atmosphäre zu schaffen.

Auf der Terrasse kann man sich zurücklehnen und den Blick auf den Garten genießen oder mit Freunden und Familie eine Grillparty veranstalten.

Das Wohnzimmer erhält durch die bodentiefen Fensterfronten nicht nur für viel Licht, sondern bietet auch einen fabelhaften Blick in den Garten. Der Garten bietet außerdem

genügend Platz für eine Vielzahl von Aktivitäten, wie zum Beispiel Grillen, Gärtnern oder einfach nur Faulenzen.

Die Terrasse hat einen überdachten Bereich und einen elektrisch steuerbaren Sonnenschutz. Durch die direkte Verbindung zur Wohnfläche bietet die Terrasse auch eine Erweiterung des Wohnbereichs und schafft ein nahtloses Indoor-Outdoor-Erlebnis. Die obere Etage der Doppelhaushälfte beherbergt zwei Schlafzimmer, mit hochwertigen Einbauschränken und ein angrenzendes Badezimmer. Das hell geflieste Bad lässt keine Wünsche offen: Badewanne, nahezu ebenerdige Dusche, WC und Bidet sind hier vorhanden.

Alle Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Stauraum und Komfort für eine erholsame Nachtruhe.

Darüber hinaus ist das Gebäude vollständig unterkellert, beheizbar und isoliert. Neben klassischem Kellerraum und einer Waschküche ist ein komfortabel ausgebauter Wellness/Saunabereich (28 m²) mit Dusche und WC und Treppenaufgang in den Garten.

Die Kombination aus viel Tageslicht, einem sonnigen Garten und nachhaltigen Materialien machen diese Immobilie zu einem Ort, an dem man sich zuhause fühlt.

Eine Einzelgarage und ein Geräteschuppen runden diese Doppelhaushälfte ab. Überzeugen Sie sich persönlich vom Charme und der Lage dieser Doppelhaushälfte.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen persönlichen Besichtigungstermin.



**CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)**

## Dettagli dei servizi

- ° moderne Photovoltaikanlage 5 KW (Fa. Senec, BJ 2023 verwandelt die Sonneneinstrahlung in günstige erneuerbare Energie und senkt Ihre Energiekosten
  - ° Solarthermieanlage für die Brauchwasseraufbereitung 2016
  - ° hochwertige Meranti - Holzfenster mit Zweifachverglasung sparen nicht nur wegen ihrer guten Dämmeigenschaften während der Nutzungsphase wertvolle Energie. Auch die beeindruckende Lebensdauer der Holzfenster und die effiziente Produktion schonen wertvolle Ressourcen
  - ° Edelstahlabfalleimerbehälter 4 Fach-Ausführung
  - ° neue Heizung (Öl - Brennwert von Buderus) 2016
  - ° Sauna mit Dusche im Bereich UG-Wellnessecke
- Reparatur und Instandhaltungen wurden nach Bedarf laufend vorgenommen  
Haus komplett mit Fliesen ausgelegt + die Bereiche im OG mit Parkettboden

**CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)**

## Tutto sulla posizione

Altdorf liegt rund 9 Kilometer südlich von Böblingen auf der Schönbuchlichtung, die sich am Nordrand des Naturparks Schönbuch befindet. Die Gemeinde Altdorf im Kreis Böblingen ist eine attraktive Wohngemeinde in der Region Stuttgart. Heute wohnen rund 4.600 Einwohner in der Gemeinde.

### Infrastruktur

Die Gemeinde verfügt über gute Busverbindungen nach Holzgerlingen und Ehningen. Ab Holzgerlingen kann außerdem die attraktive Nahverkehrslinie der Schönbuchbahn mit Anbindung an die S-Bahn-Linien nach Stuttgart oder Herrenberg genutzt werden. Die Wegstrecke von Altdorf zum Holzgerlinger Bahnhof beträgt lediglich 2 km. Von Ehningen aus besteht eine direkte Anbindung an die S-Bahnlinie S1. Somit ist die Gemeinde verkehrstechnisch optimal an die wirtschaftlichen, kulturellen und verwaltungspolitischen Zentren in der Region angebunden. Durch die idyllische Lage am nördlichen Rand des Naturparks Schönbuch bietet sie nicht nur eine kurze Distanz zu den Industriezentren Böblingen, Sindelfingen und Stuttgart, sondern auch eine perfekte Ausgangslage zur Naherholung

### Freizeit & Kultur

Die besondere Attraktivität der Gemeinde macht die geographische Lage zwischen Stuttgart und Böblingen/Sindelfingen und die Nähe zum Naturpark Schönbuch aus. Damit besitzt Altdorf auch einen hohen Naherholungs- und Freizeitwert, der durch die örtlichen und regionalen Kultur- und Freizeitangebote verstärkt wird.

Das örtliche, gesellschaftliche und kulturelle Leben wird sehr stark durch die vielen Vereine geprägt. Mit ihren umfassenden sportlichen, musischen, sozialen und kulturellen Angeboten tragen 25 Vereine und Organisationen wesentlich zur Integrationsfähigkeit der Gemeinde bei. Mit der großen Peter-Creuzberger-Halle verfügt Altdorf über eine moderne und attraktive Sporthalle, die sowohl von der örtlichen Schule, als auch von Kindergärten, dem Sportverein TVA und anderen Sportgruppen gerne genutzt wird. Auch die im Jahr 2009 neu renovierte und umgebaute Festhalle ist ein attraktiver Veranstaltungsort und kann sowohl für private, als auch für öffentliche Veranstaltungen von Altdorfer Bürgerinnen und Bürgern angemietet werden.

Außerdem steht den Vereinen seit dem Jahr 2013 für Übungs- und Veranstaltungszwecke ein Bürgerhaus zur Verfügung. Dieses kann auch als Veranstaltungsort von Privatpersonen oder Firmen angemietet werden. Im oberen Geschoss des Hauses befindet sich die ebenfalls komplett neu entstandene Bücherei im Bürgerhaus.

### Bildung

Die Bereiche Kindergarten, Schule und Jugend sind in Altdorf ebenfalls gut abgedeckt.

Mit einem sich den aktuellen Entwicklungen anpassenden Kindergartenangebot und einer Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule ist die Elementarerziehung am Ort sichergestellt. Über ein komplettes Angebot an weiterführenden Schulen verfügt die Nachbargemeinde Holzgerlingen, aber auch Böblingen ist ein naher Schulstandort mit einem breit gefächerten Angebot an weiterführenden Schulen. Das gemeindliche Jugendreferat kümmert sich um die Bedürfnisse der Jugendlichen vor Ort und trägt mit seinem attraktiven Angebot zu einer guten Jugendarbeit im Ort bei. Starke Unterstützung erfährt das Jugendreferat durch die vielfältige und für alle Altersgruppen angelegte kirchliche und vereinsorganisierte Jugendarbeit.

**CODICE OGGETTO: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 169.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25455044 - 71155 Altdorf – Altdorf (Kreis Böblingen) (Gemeinde)

## 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)