

Böblingen

# Kapitalanlage: Komplett vermietetes 4-Familienhaus in Böblingen

**CODICE OGGETTO: 22354054**



**PREZZO D'ACQUISTO: 949.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 316,9 m<sup>2</sup> • VANI: 12.5 • 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
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22354054 - 71032 Böblingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22354054	Prezzo d'acquisto	949.000 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.
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Vani	12.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1981	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 22354054 - 71032 Böblingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.08.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	118.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 22354054 - 71032 Böblingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22354054 - 71032 Böblingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22354054 - 71032 Böblingen

## La proprietà



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

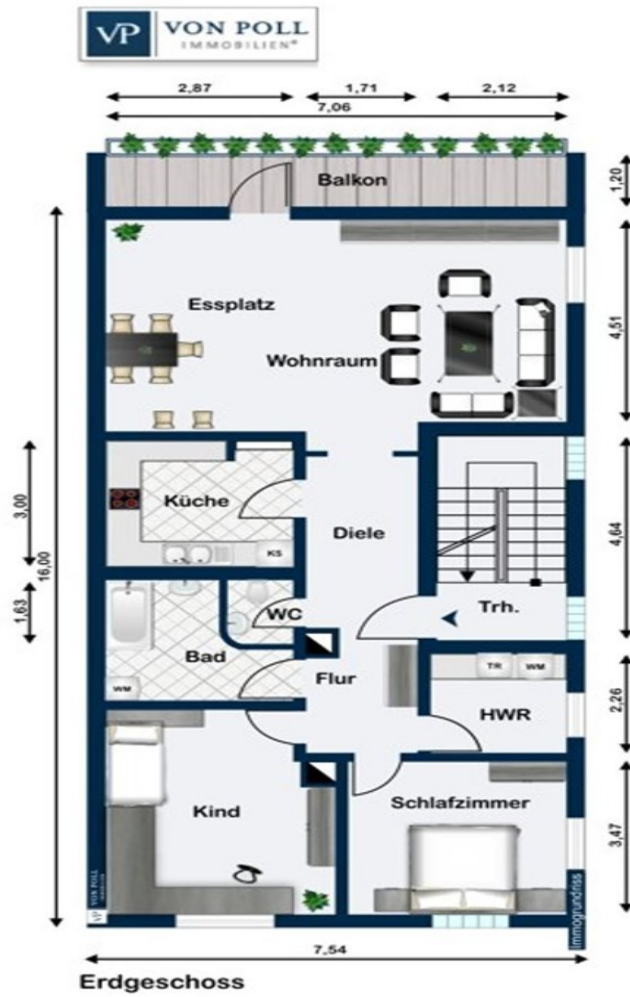
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

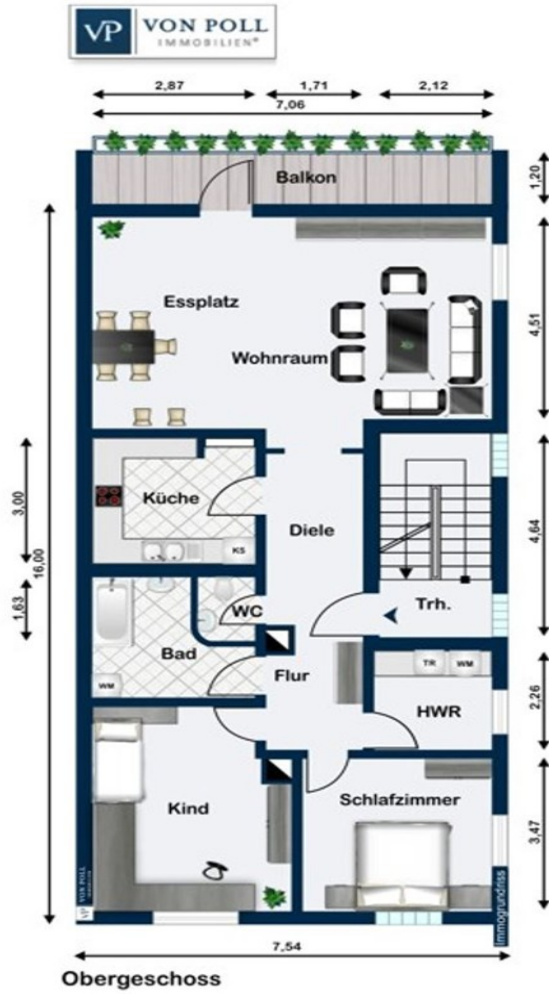


CODICE OGGETTO: 22354054 - 71032 Böblingen

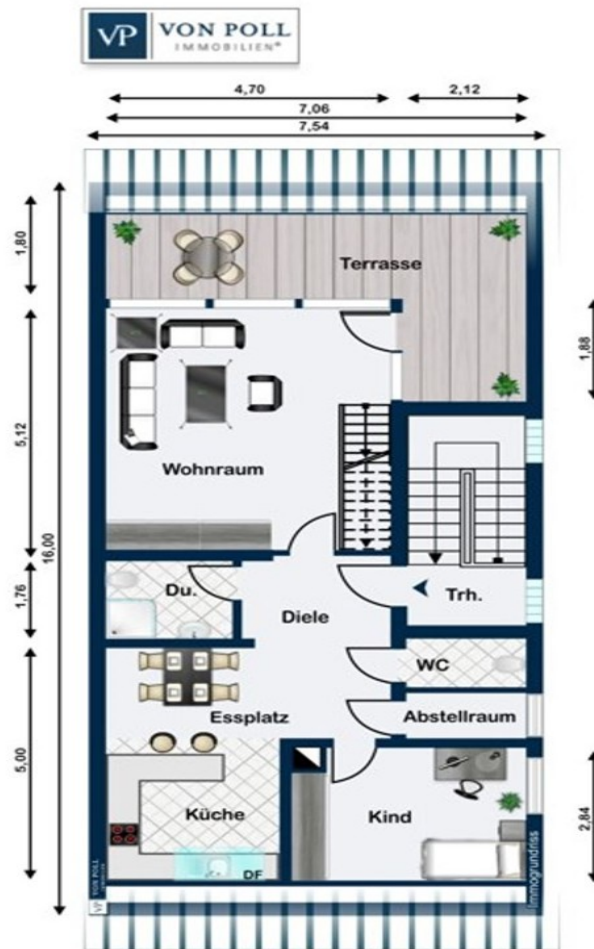
# Planimetrie



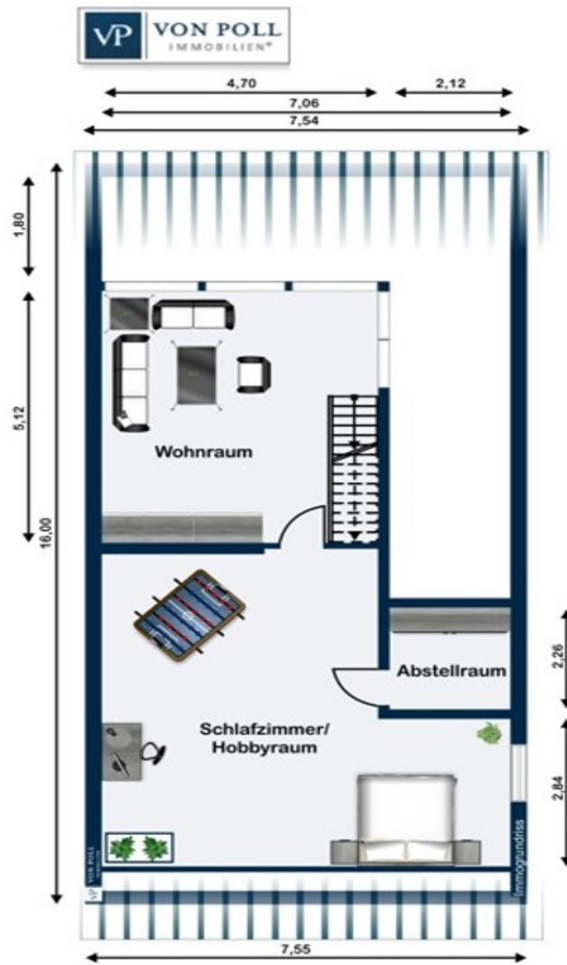








1.Dachgeschoss



2.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

Hier können Sie ein komplett vermietetes 4-Familienhaus im Wohngebiet "Galgenberg" in zentrumsnaher Lage von Böblingen erwerben. Das 4-Familienhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem rechteckigen Grundstück mit ca. 341 m<sup>2</sup> und ist direkt mit dem Nachbarhaus verbunden. In der gesamten Straße sind Mehrfamilienhäuser errichtet. In nur wenigen Gehminuten können Sie einen Supermarkt (ca. 500 m), Kindergarten (ca. 950 m), Schule (ca. 800 m), Gymnasium (ca. 650 m), Bushaltestelle (ca. 500 m), S-Bahn-Anschluss (ca. 900 m) und einen Arzt (ca. 850 m) erreichen. Ebenso ist die Einkaufsmeile (ca. 750 m), das Einkaufs-Center: Mercaden (ca. 950 m) und der Böblinger See (ca. 800 m) schnell erreichbar. Für den 1. Bauteil (Umbaufläche) des Hauses kann leider kein Baujahr mitgeteilt werden, da hier keine Angaben vorliegen. Es wurde ein Neubau / Umbau durchgeführt, welcher im Jahre 1981 vorgenommen wurde. Die Fassade des Gebäudes ist gedämmt und verputzt. Die Doppelgarage mit begrüntem Dach und elektrischem Garagentor wurde nachträglich im Jahre 1990 genehmigt und errichtet. Die Garage befindet sich im rückwertigen Teil des Grundstücks. Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss mit Galerie. Es befinden sich insgesamt 4 Wohnungen in der Immobilie: Untergeschoss: 2,0 Zimmer mit 44,40 m<sup>2</sup> Erdgeschoss: 4,0 Zimmer mit 89,00 m<sup>2</sup> Obergeschoss: 3,5 Zimmer mit 89,00 m<sup>2</sup> Dachgeschoss: 3,0 Zimmer mit 94,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt: 316,90 m<sup>2</sup> Die Zuteilung der Nebenräume / Kellerräume erfolgt über die jeweiligen Mietverträge. Alle Einbauküchen der jeweiligen Wohnungen sind Eigentum der Mieter. Alle Wohnungen sind vermietet und die Jahresmieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt 37.080 EURO. **BITTE FOLGENDES BEACHTEN:** Für das 4-Familienhaus ist KEINE Teilungserklärung vorhanden. Diese muss durch den neuen Eigentümer selbst vorgenommen werden. Für einen Besichtigungstermin der Immobilie muss eine aktuelle Finanzierungsbestätigung vorab vorgelegt werden.



**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 Schönbuchs 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 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, 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 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: 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 § 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 keine 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: 22354054 - 71032 Böblingen**

## Partner di contatto

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

Martina Oroz

---

Poststraße 59 Böblingen  
**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)