Böblingen

Gepflegte 2 Zimmer Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage auf der Dienzenhalde

Objektnummer: BR377

MIETPREIS: 800 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 65 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: BR377 - 71034 Böblingen

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

Objektnummer: BR377 - 71034 Böblingen

Auf einen Blick

Objektnummer	BR377
Wohnfläche	ca. 65 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	800 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Mieterprovision beträgt 0 € (inkl. MwSt.)
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: BR377 - 71034 Böblingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	18.09.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	77.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: BR377 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

Objektnummer: BR377 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

Objektnummer: BR377 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

Objektnummer: BR377 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

Objektnummer: BR377 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

Objektnummer: BR377 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

Objektnummer: BR377 - 71034 Böblingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

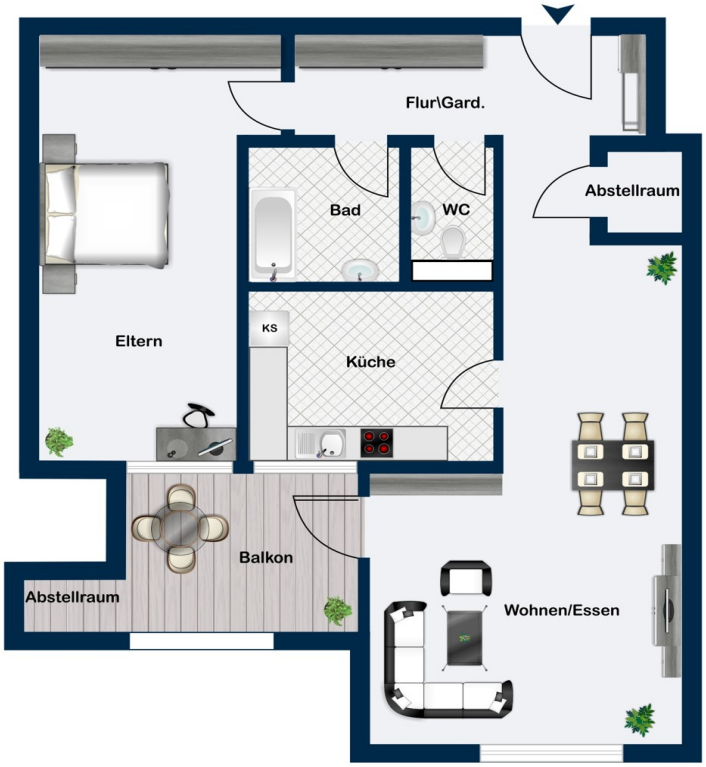
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

www.von-poll.com

Objektnummer: BR377 - 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: BR377 - 71034 Böblingen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 65 m² befindet sich in einem 1978 erbauten Mehrfamilienhaus. Die Immobilie weist eine optimale Raumaufteilung auf und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, das ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und ein Doppelbett bietet. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer ermöglicht verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, um einen gemütlichen Wohnbereich sowie eine Essecke zu integrieren. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und einen einladenden Charakter der Räume. Der Zustand der Wohnung ist gepflegt, da sie regelmäßig instandgehalten wurde. Im Jahr 2025 wurde eine Modernisierung vorgenommen, die das Erscheinungsbild und die Funktionalität der Räumlichkeiten aktualisiert hat. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung in allen Räumen und trägt zu einem behaglichen Wohngefühl bei. Ein praktisches Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnflächen, der sich ideal für Haushaltsgegenstände oder Ihre Hobbyausrüstung eignet. Des Weiteren steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich Garten zur Verfügung. Die zentrale Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in der Nähe. Somit wird sowohl ein ruhiges als auch ein gut vernetztes Wohnumfeld geboten. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gepflegte Immobilie mit einem praktischen Grundriss suchen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser ansprechenden Erdgeschosswohnung überzeugen. Ein sofortiger Einzug ist möglich. Die Voraussetzung für eine erfolgreiche Wohnungsvermittlung ist eine aussagekräftige Bewerbung mit einer ausgefüllten Mieter-Selbstauskunft und einem Bonitätsnachweis.

Objektnummer: BR377 - 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: BR377 - 71034 Böblingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2028. Endenergiebedarf beträgt 77.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: BR377 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com