

Böblingen

# Sehr gepflegte 4-Zimmer-Wohnung in Erbbaupacht auf der „Diezenhalde“

Objektnummer: 25455001



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25455001 - 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: 25455001 - 71034 Böblingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25455001
Wohnfläche	ca. 92,44 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25455001 - 71034 Böblingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	67.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.11.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25455001 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455001 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455001 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *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: 25455001 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455001 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455001 - 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: 25455001 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455001 - 71034 Böblingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455001 - 71034 Böblingen

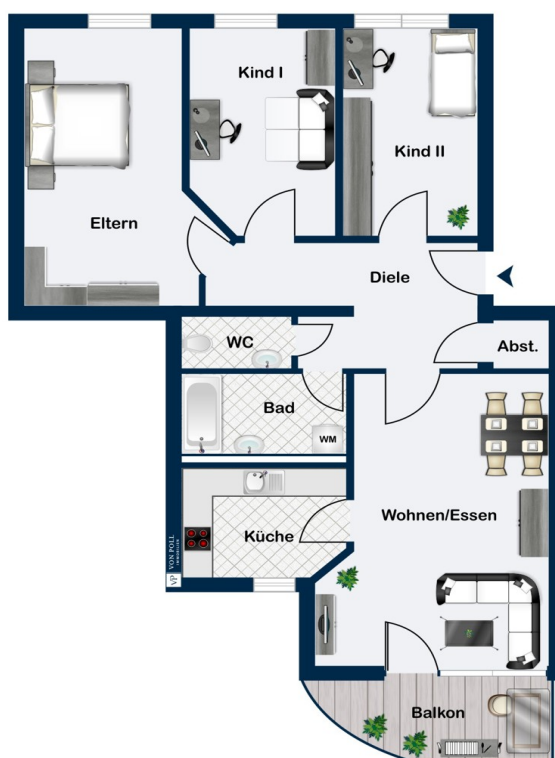
## Die Immobilie





Objektnummer: 25455001 - 71034 Böblingen

## Grundrisse



Wohnung

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: 25455001 - 71034 Böblingen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Süd-West Balkon im 1. Obergeschoss eines 1993 massiv erbauten 9-Mehrfamilienhauses und im Gebäude ist kein Aufzug vorhanden. Die Wohnung mit ca. 92,44 m<sup>2</sup> sowie das gesamte Gebäude befinden sich ebenfalls in einem sehr guten Zustand. Die zentral gesteuerte Heizungsanlage wird mit Fernwärme betrieben und garantiert eine effiziente Beheizung. Daher kommt auch der gute Energieverbrauch mit dem Wert „B“ zustande. Die gefragte Lage auf der Diezenhalde ist zentral und dennoch ruhig und gewährleistet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe, was den Alltag erleichtert. Aufgrund der ansprechenden Lage und der guten Aufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder eine kleine Familie, die viel Wert auf eine gepflegte Immobilie in einem gefragten und ruhigen Wohnumfeld legt. Das Mehrfamilienhaus wurde mit Erbbaupacht errichtet und der Erbbaupachtgeber ist die Stadt Böblingen. Der monatliche Erbbaupachtzins beträgt 163,30 Euro bzw. der jährliche Erbbaupachtzins beträgt 1.959,58 Euro und ist jedes Jahr zum 01.04. des Folgejahres fällig. Das gut durchdachte Raumkonzept umfasst drei Schlafzimmer, ein modernes innenliegendes Badezimmer, ein innenliegendes separates WC sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit überdachtem Süd-West Balkon. Die guten Lichtverhältnisse und die durchdachte Raumaufteilung sorgen für eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre. Über den gefliesten Dielenbereich mit separatem Abstellraum gelangen Sie in den hellen Ess- und Wohnbereich mit einer tollen Glasfront. Durch diese Glasfront erhellt das Sonnenlicht den gesamten Wohnraum oder Sie genießen die Sonne direkt auf Ihrem überdachten Süd-Westen Balkon. Egal wie Sie sich entscheiden, wird der tolle Ausblick oder der Sonnenschein Sie zum Entspannen und Verweilen einladen. Eine besondere Erwähnung verdient die Einbauküche, die im Kaufpreis inbegriffen ist. In der Küche wurde vor ein paar Jahren ein neuer Vinylboden verlegt und die Einbauküche ist sehr gut gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Das innenliegende Badezimmer mit Badewanne und das innenliegende separate WC wurden 2021 umfangreich renoviert. Die Renovierung sorgt für einen modernen Stil, zeitgemäßen Komfort und eine angenehme Atmosphäre. Das große Schlafzimmer mit bodentiefem Holzfenster ist mit Laminat ausgestattet und bietet genügend Platz für einen großen Kleiderschrank. Die beiden hellen Kinderzimmer sind ebenfalls mit Laminat ausgestattet und bieten Ihren Kindern ein eigenes Reich zum Spielen und Lernen. Abgerundet wird dieses tolle Angebot mit einem separaten Kellerabteil im Untergeschoss, das ergänzend Lagermöglichkeit bietet. Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage in der Tiefgarage, die das lästige Parkplatzsuchen überflüssig macht und zusätzlichen Komfort bietet.



Außerdem können Sie noch Gemeinschaftsflächen nutzen, wie zwei Fahrradräume und einen Trockenraum für Ihre Wäsche. Diese Wohnung bietet alles, was man zum komfortablen Wohnen benötigt – von der modernen Ausstattung über die praktische Raumaufteilung bis hin zu den Annehmlichkeiten einer ruhigen und gut erreichbaren Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Für eine Besichtigung ist eine aktuelle Finanzierungsbestätigung notwendig.

Objektnummer: 25455001 - 71034 Böblingen

## Ausstattung und Details

- Wohnung auf der Diezenhalde
- Erbbaupacht
- 1. Obergeschoss ohne Aufzug
- Sehr gepflegte 4-Zimmer-Wohnung
- Bad und WC komplett renoviert im Jahr 2021
- Küche mit toller Einbauküche
- Überdachter Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerraum im Untergeschoss
- 1 x Garage

Objektnummer: 25455001 - 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 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, 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 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. 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: 25455001 - 71034 Böblingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 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.

Objektnummer: 25455001 - 71034 Böblingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)