

Böblingen

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und 2 x TG-Stellplätzen auf der Diezenhalde

????????? ??????????: 25455022



???? ??????: 335.000 EUR • ??????????: ca. 74,81 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 25455022 - 71034 Böblingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25455022 - 71034 Böblingen

?? ??? ??????

|                   |                          |              |                       |
|-------------------|--------------------------|--------------|-----------------------|
| ??????? ????????  | 25455022                 | ????? ?????? | 335.000 EUR           |
| ??????????        | ca. 74,81 m <sup>2</sup> | ??????????   | ??????                |
| ??????            | 2                        | ??????????   | Käuferprovision       |
| ??????            | 3                        |              | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??     | 2                        |              | MwSt.) des            |
| ??????????        |                          |              | beurkundeten          |
| ??????????        | 1                        |              | Kaufpreises           |
| ???? ???????????  | 1993                     | ????????     | ??????                |
| ????? ??????????? | 2 x ???????              | ??????????   |                       |
| ??????????        | ??????????               | ??????       | WC ???????????,       |
|                   |                          |              | ??????????????        |
|                   |                          |              | ????????, ?????????   |

??????? ???????: 25455022 - 71034 Böblingen

????????????? ??????????

|                                                    |                               |                                                                            |               |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ??????????          | ?????????????????<br>???????????                                           | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ?????                         | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 78.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 18.12.2027                    | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????? ??????<br>??????????? | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1993          |

??????? ???????: 25455022 - 71034 Böblingen

?? ????????



???????? ?????????: 25455022 - 71034 Böblingen

?? ????????



???????? ?????????: 25455022 - 71034 Böblingen

?? ?????????



???????? ??: 25455022 - 71034 Böblingen

?? ???????



**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)



??????? ???????: 25455022 - 71034 Böblingen

?? ????????



??????? ???????: 25455022 - 71034 Böblingen

?? ????????



**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



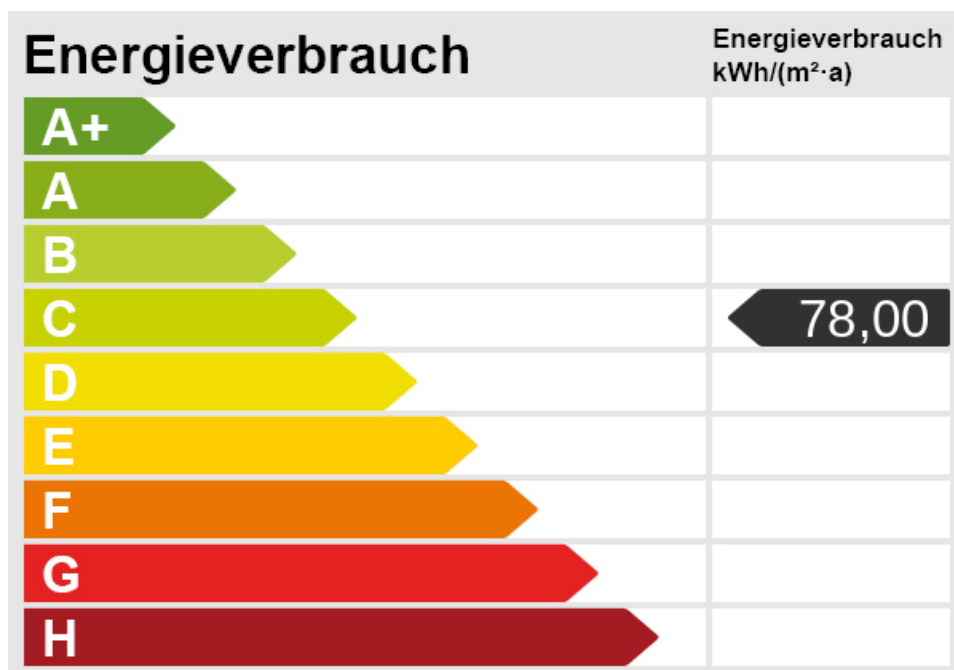
??????? ???????: 25455022 - 71034 Böblingen

?? ????????



???????? ?????????: 25455022 - 71034 Böblingen

?? ?????????



??????? ?????????: 25455022 - 71034 Böblingen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

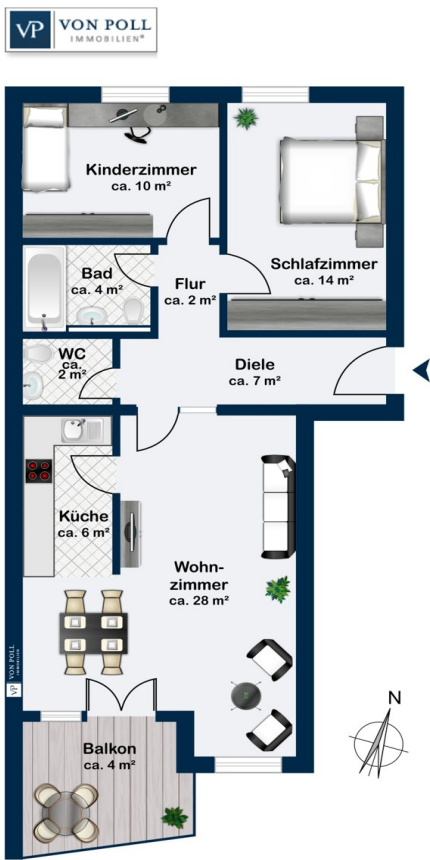
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

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

??????? ???????: 25455022 - 71034 Böblingen

???????



2. Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25455022 - 71034 Böblingen

??? ?????? ?????????

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten 15-Familienhaus, das 1993 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem über einen Aufzug zu erreichen. Die Immobilie liegt im beliebten Wohngebiet „Diezenhalde“ in Böblingen und besticht durch ihre Lage mit Nähe zu Wald und Wiesen, was für Naturfreunde besonders attraktiv ist. Das Wohngebiet bietet eine gute Balance zwischen Ruhe und Urbanität. Eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr in der Nähe führt zu einer hohen Lebensqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 74,81 m² bietet die 3-Zimmer-Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Sie umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein innenliegendes Badezimmer und ein innenliegendes Gäste-WC. Die teilweise offene Küche mit einer Einbauküche ist nahtlos an den hellen Wohn- und Essbereich angebunden und der Wohnbereich zeichnet sich durch seinen Zugang zum überdachten Süd-Balkon aus. Dieser lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Dank der dreifach verglasten Kunststofffenster ist eine gute Wärmedämmung gewährleistet. Aufgrund einer Kältebrücke an der nördlichen Außenwand kam es zu einer Schimmelbildung. Diese wurde fachmännisch durch einen Handwerker behoben und ist mit einer Rechnung nachweisbar. Zusätzlich wurde ein Gutachten erstellt, damit die Ursache ebenfalls fachmännisch dokumentiert ist. Beheizt wird die Immobilie mittels einer Zentralheizung, die mit Fernwärme betrieben wird. Dies verspricht eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen, was die Immobilie im Hinblick auf Preis-Leistungs-Verhältnis besonders attraktiv macht. Zudem sorgt ein Hausmeister-Service für die regelmäßige Pflege und Instandhaltung des Gebäudes und der Außenanlage. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der ausreichend Stauraum bietet. Gemeinschaftliche Einrichtungen wie eine Waschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradraum stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Zwei Tiefgaragen-Stellplätze sind im Kaufpreis bereits inbegriffen und bieten praktische Parkmöglichkeiten. Aktuell wird eine Tiefgaragensanierung geplant, welche voraussichtlich mit einer Sonderumlage einhergeht. Aktuell wird in der Eigentümergemeinschaft noch darüber beraten bzw. entschieden. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Wohnung in einer gefragten Wohnlage persönlich kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie.

??????? ????????: 25455022 - 71034 Böblingen

??????????????? ??? ?????????

- Beliebtes Wohngebiet Böblingen "Diezenhalde"
- Lage Nähe Wald und Wiesen
- 15-Familienhaus in massiver Bauweise mit Baujahr 1993
- Beheizung mit Fernwärme
- Mit Hausmeister-Service
- 2. Obergeschoss mit Aufzug
- Wohnung in gepflegtem Zustand
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Süd-Balkon
- Überdachter Süd-Balkon
- 3-Fach-Verglaste Kunststofffenster
- 2 x Tiefgaragen-Stellplätze inklusive
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche, Trockenraum und Fahrradraum
- Aktuell ist eine Tiefgaragensanierung geplant mit evtl. Sonderumlage

??????? ?????????: 25455022 - 71034 Böblingen

??? ??? ??? ???????????

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. Leinfelden-Echterdingen (Landkreis Esslingen) sowie Schönaich, Holzgerlingen, Ehningen und Sindelfingen (alle Landkreis Böblingen). 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 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, 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, eine 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 Beruflichen Schulen. 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. 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.

??????? ???????: 25455022 - 71034 Böblingen

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

??????? ???????: 25455022 - 71034 Böblingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)