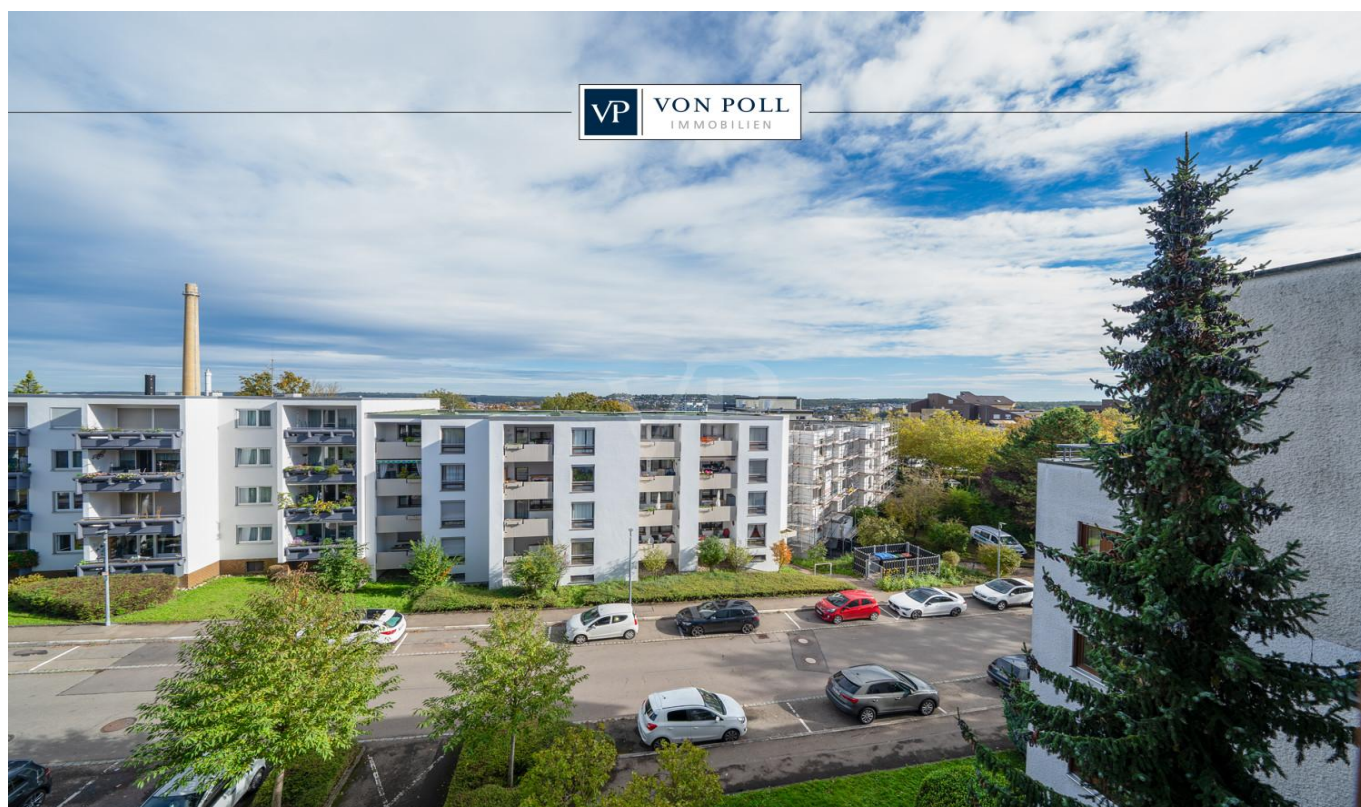


Böblingen

# 3-Zimmer-Wohnung auf Diezenhalde

*Número da propriedade: 24455049*



PREÇO DE COMPRA: 303.000 EUR • ÁREA: ca. 87,48 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24455049                                 |
| Área                   | ca. 87,48 m²                             |
| Disponibilidade        | 22.04.2025                               |
| Piso                   | 4                                        |
| Quartos                | 3                                        |
| Quartos                | 2                                        |
| Casas de banho         | 1                                        |
| Ano de construção      | 1979                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 303.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2016                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 12 m²                                                                 |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## Dados energéticos

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento distrital |
| Fonte de Energia                  | Remoto                |
| Certificado Energético válido até | 27.11.2027            |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano    |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 101.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | C                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1979                              |

Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## O imóvel

**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 €

**3,54% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,46% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,49% p.a.             | 3,59% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,46% p.a.             | 3,54% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,06% p.a.             | 4,15% p.a.               |

Stand per 01.04.2025

**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

VP VON POLL  
FINANCE

www.von-poll-finance.com



Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## O imóvel



VON POLL  
FINANCE

### 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





Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

Immobilien-  
bewertung –  
*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)



Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## O imóvel



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)



Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## Uma primeira impressão

Diese großzügige und helle Etagenwohnung im 4. Stock aus dem Jahr 1979 bietet etwa 88 m² Wohnfläche und ist bequem über einen Aufzug zu erreichen. Mit insgesamt 3 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer, ist sie sehr gut geschnitten und eignet sich ideal für eine kleine Familie oder Paare. Ein besonders praktisches Detail der Wohnung ist die separate Abstellkammer, die sich direkt auf der Wohnungsebene befindet. Hier können Sie problemlos Dinge des täglichen Bedarfs, die nicht immer sichtbar sein müssen, verstauen. Zudem gehört ein Kellerraum zur Wohnung, der Ihnen weiteren Stauraum bietet. So findet alles seinen Platz, ohne die Wohnräume zu belasten. Die Wohnung verfügt auch über einen Tiefgaragenstellplatz, der den Bewohnern zusätzliche Sicherheit und Komfort bietet. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen, sodass hier jeder Käufer die Wohnung nach seinen individuellen Bedürfnissen gestalten und einrichten kann. Die Lage in Diezenhalde ist ideal für alle, die eine ruhige und dennoch zentrale Lage suchen. Die Nachbarschaft ist sehr familienfreundlich und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und lokale Annehmlichkeiten wie Restaurants, Geschäfte und Schulen. Zusammenfassend handelt es sich bei dieser Immobilie um eine praktische 3-Zimmerwohnung (inkl. Hausmeisterservice) in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Für alle, die in der Stadt wohnen möchten und dennoch die Ruhe suchen, könnte diese Immobilie die perfekte Wahl sein. Besonders hervorzuheben ist die Loggia, auf der es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt.

Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## Detalhes do equipamento

- + separate Abstellkammer (Wohnungsebene)
- + Kellerraum
- + TG-Stellplatz

Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 24455049 - 71034 Böblingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)