

Böblingen

# Familienglück in Bestlage-Doppelhaushälfte auf der Waldburg in Böblingen

*Número de propiedad: VC775*



PRECIO DE COMPRA: **899.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 145 m<sup>2</sup>** • HABITACIONES: **5** •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: **450 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: VC775 - 71032 Böblingen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: VC775 - 71032 Böblingen

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | VC775                                          |
| Superficie habitable | ca. 145 m <sup>2</sup>                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 1                                              |
| Año de construcción  | 2026                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 899.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Estructura de madera                                                      |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |

Número de propiedad: VC775 - 71032 Böblingen

## Datos energéticos

| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Demanda de energía final                            | 11.50 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 15.04.2036                     | Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Año de construcción según el certificado energético | 2026                   |

Número de propiedad: VC775 - 71032 Böblingen

## La propiedad



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 de propiedad: VC775 - 71032 Böblingen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: VC775 - 71032 Böblingen**

## Una primera impresión

Willkommen zu einer modernen Doppelhaushälfte, die durch ihre klare Aufteilung und ihre hochwertige Ausstattung überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus großzügigen Raum für Wohnen, Arbeiten und Entspannung. Das Grundstück umfasst etwa 450 m<sup>2</sup> und ermöglicht Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Die Immobilie, ist technisch und energetisch auf dem neuesten Stand. Die Kombination aus einer Fußbodenheizung und einer Wärmepumpe sorgt in allen Räumen für angenehme Temperaturen und zeichnet sich durch besondere Energieeffizienz aus. Eine moderne Photovoltaikanlage ergänzt das Energiekonzept und trägt zur nachhaltigen Stromversorgung bei. Die kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verbessert zudem das Raumklima, was sich positiv auf das Wohngefühl auswirkt.

Mit insgesamt 5 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer, bietet das Haus Raum für individuelle Lebensentwürfe. Die Zimmer sind funktional angeordnet und lassen die Umsetzung verschiedenster Wohnideen zu. Das Badezimmer ist so ausgestattet, dass es den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird und ausreichend Platz und Komfort bietet.

Die lichterfüllten Räume profitieren von einer angenehmen Raumhöhe von ca. 2,75 m. Der Zugang zur Terrasse erlaubt einen nahtlosen Übergang in den angrenzenden Gartenbereich, sodass Sie das Leben im Freien in vollen Zügen genießen können – sei es beim geselligen Beisammensein oder beim Rückzug ins Grüne.

Der Außenbereich umfasst zusätzlich zu Garten und Terrasse auch einen eigenen Stellplatz sowie eine Garage. So lässt sich das Fahrzeug bequem und sicher parken, was zusätzliche Flexibilität im Alltag schafft.

Die Bauausführung steht für nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen. Die technische Ausstattung wird durch die Integration einer Photovoltaikanlage ergänzt, sodass Sie von wirtschaftlichen und umweltschonenden Lösungen profitieren. Die Fußbodenheizung verteilt die Wärme effizient und sorgt in Kombination mit der Luft-Wärmepumpe für geringen Energieverbrauch. Die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung schafft ein durchgehend angenehmes, frisches Raumklima.

Hier genießen Sie die moderne Haustechnik der Zukunft in einem zeitgemäßen Neubau, der Komfort und Energieeffizienz vereint. Der Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung nach Ihren persönlichen Wünschen, während die Terrasse zum Verweilen

einlädt.

**Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Immobilie mit zeitgemäßem Energiekonzept und hochwertiger Ausstattung einzuziehen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Número de propiedad: VC775 - 71032 Böblingen**

## **Detalles de los servicios**

- Garage
- Stellplatz
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Raumhöhe 2,75 m
- PV Anlage
- Be - und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Terrasse
- Garten
- kfw 55

**Número de propiedad: VC775 - 71032 Böblingen**

## Todo sobre la ubicación

### 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. Sindelfingen, Ehningen, Holzgerlingen und Schönaich. 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 lebhaftes 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 lebenswerten und abwechslungsreichen Ort, der auch für Besucher ein reizvolles Programm bietet.

**Número de propiedad: VC775 - 71032 Böblingen**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: VC775 - 71032 Böblingen**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Martina Oroz**

---

**Poststraße 59, 71032 Böblingen**  
**Tel.: +49 7031 - 67 71 016**  
**E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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