

Exposé

Einfamilienhaus in Böblingen

**Familienfreundlich großzügig wohnen in begehrter
Ortsrandlage mit viel Potential und Charme**



Objekt-Nr. OM-428548

Einfamilienhaus

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:
Ulrich Kopp

71032 Böblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	705,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	196,50 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	110,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus von 1959, das an ein charmantes Kleinfamilienhaus aus 1949 angebaut ist, erfüllt alle Ansprüche an ein familiengerechtes Wohnen in einem Ambiente, das Geborgenheit ausstrahlt.

Es liegt ideal in leichter Hanglage familienfreundlich an einer sehr ruhigen Wohnstraße nahe am Wald und dennoch zentrumsnah mit sehr kurzen Fußwegen zu Kindergarten & Schulen.

Ideal für ein Mehrgenerationenwohnen & für Patchworkfamilien inspiriert der ökonomische Grundriss zu vielen Ideen der Aufteilung für unterschiedliche Formen des familiären Mit- und Nebeneinanders mit vielen Rückzugsmöglichkeiten.

Sehr helle großzügige Räume schaffen durch große Fensterflächen eine freundliche Atmosphäre mit Ausblick ins eigene Grün.

Dieses Wohnhaus bietet viel Potential und Gestaltungsmöglichkeiten sowie ein überdurchschnittliches Maß an zusätzlicher Nutzfläche.

Zur Nutzfläche zählt neben den Flächen im Dachgeschoß des Neubaus ein großzügiger Abstellraum mit Zugang vom Garten im UG, der sich auch für Hobby und Werken etc. eignet und ein großzügiger Kellerraum etc.

Die 3 ursprünglich separaten Wohneinheiten, die im Lauf der Jahre innen untereinander verbunden wurden, verfügen jeweils auch über einen eigenen Zugang direkt von außen.

Den beiden Hauseingängen im EG ist nachträglich noch ein Windfang vorgeschaltet worden. Das UG und das EG des Neubaus wurden mit einer zusätzlichen Treppe verbunden.

Zuletzt wurde die Immobilie als Einfamilienhaus genutzt. Nur im UG wurden ein Zimmer, ein Duschbad und ein Teil des Flurs mit Windfang zur Vermietung an WE-Heimfahrer durch eine Trockenbauwand abgetrennt.

Im gepflegten Garten schaffen diverse Obstbäume und ein Nussbaum eine grüne Oase und sorgen für Privatsphäre.

Der südliche Garten mit seiner Terrasse auf EG-Ebene, die direkt aus der Wohnküche und aus dem Wohnzimmer erreicht wird, bildet ein attraktives, räumlich geschütztes Ambiente.

Die an diese Terrasse angrenzende Pergola des Carports bietet sich auch wahlweise als blickgeschützter Rückzugsort an.

Der großzügige Gartenbereich auf UG-Ebene ist vielfältig nutzbar. Ein Spielparadies für Kinder.

In Hitzesommern spendet der majestätische Nussbaum Schatten und sorgt angenehm für Kühle.

Der untere, nördliche Teil des terrassierten Grundstücks ist über eine Zufahrt von der Parallelstraße zur Garage direkt erreichbar und bietet den besonderen Vorteil der direkten Andienung des Untergeschosses und des Gartens.

Der Verkauf erfolgt von privat provisionsfrei

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Anm. zum Energieausweis: Dort ist das Baujahr 1949 referenziert.

Ausstattung

Raumprogramm

- Großes, von Süden und Westen durch sehr große Fenster lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse

- großzügige Wohnküche mit Charme als idealer familiärer Lebensmittelpunkt mit direktem Zugang zur Terrasse
- gemütlicher Kachelofen in der Wohnküche mit rascher Raumlufterwärmung, die auch ins Dachgeschoß des Altbau leitbar ist
- Schreiner-Einbauküche
- 6,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- 1 Bad mit Badewanne (EG) mit Tageslicht
- 1 Duschbad (UG) mit Tageslicht
- 1 Gäste-WC mit Dusche mit Außenfenster
- 1 großzügiger Kellerraum für Hobby, Werken
- 1 Kellerraum für Lagerung von Wein etc.
- 1 großzügiger Abstellraum in Stahlbetonkonstruktion (genehmigt 1977) auf UG-Ebene mit ausschließlichem Zugang vom Garten mit doppelflügeliger Tür für Fahrräder, Gartengeräte etc., der sich auch für Hobby, Reparieren bzw. Werken eignet.
- 1 Garage im UG (beheizbar)
- 1 zweite zusätzliche Erschließung durch eine Zufahrt zur Garage bzw. zum Grundstück auf Untergeschossebene
- 1 zusätzlicher überdachter Stellplatz unter einer mit Glas eingedeckten Pergola, wahlweise als ein die Terrasse erweiternder Sitzbereich nutzbar

Ausstattung

- im Neubau: Parkettböden und Fliesen im Erdgeschoss bzw. Parkett, Fliesen, Teppich (nur in einem Raum) und Linoleum im UG (nur in ehemaliger Küche)
- im Altbau: Parkettböden und Solnhofener Platten
- Gaszentralheizungsanlage mit Gasbrennwertkessel von 2003
- Einbauküche in Schreinerqualität
- Kachelofen in der Wohnküche mit rascher Raumlufterwärmung (auch variabel ins DG leitbar)
- Holzfenster (Tropenholz) mit Isolierverglasung und mit Rollläden im Neubau und Holzfenster mit 2-Fachverglasung und Klappläden im Altbau
- Einbruchsicherungen an diversen Fenstern und der Terrassentür der Wohnküche
- 2 elektrisch betriebene Rollläden im UG (davon einer mit möglicher zeitlicher Steuerung)
- Elektrisch betriebenes Garagentor mit Fernbedienung
- Außenbeleuchtung, mehrfach (teils mit Bewegungsmeldern, teils zusätzlich Flutlichtstrahler)
- Hochwertiger Schreinereinbauschrank in einem Zimmer (EG Ost)
- Dacheindeckung und Wärmedämmung von 1992

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage in Bezug auf die Stadt und Region und Verkehrsanbindung:

Lage

Trotz Stadtrandlage ist die Innenstadt von Böblingen mit Geschäften, Dienstleistungsangeboten sowie Arztpraxen, Apotheken etc. bereits zu Fuß in ca. 15 Minuten oder sogar weniger erreichbar.

Die beiden nächstgelegenen größeren Einkaufszentren in ca. 20 bis 30 Minuten zu Fuß.

Das nächste Lebensmittelgeschäft und eine Bäckerei sind bereits innerhalb von ca. 10 Minuten und das Stadtzentrum (Altstadt) mit Geschäften und Dienstleistern aller Art bereits in 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Der nächste Kindergarten ist in ca. 5 und ein Gymnasium in ca. 8 Minuten zu Fuß erreichbar. Die nächste Grundschule in ca. 15 Minuten zu Fuß.

Sichtnähe zum Wald, der ein Teil eines ausgedehnten Waldgebietes darstellt und kurze oder ausgiebige Spaziergänge oder Radtouren bzw. Sport zu treiben ermöglicht.

Der Fußweg zum Freibad und zu den nächsten Sportstätten ist unter 5 bzw. 10 Minuten.

Die Krankenhäuser von Böblingen und der unmittelbar angrenzenden Nachbarstadt Sindelfingen liegen ca. 1 und 5 km entfernt.

Böblingen liegt unmittelbar an Sindelfingen angrenzend nahe dem Zentrum einer wohlhabenden Region mit dem entsprechenden Angebot an Infrastruktur und verschiedenster Einrichtungen wie z.B. für Bildung bzw. Ausbildung oder Kultur und mit sehr vielen Möglichkeiten zu Freizeitgestaltung bzw. Erholung.

In näherer und weiterer Entfernung bieten sich eine immense Vielfalt an attraktiven Zielen für Tagesausflüge und viel Arten der Freizeitgestaltungsmöglichkeiten an, wovon viele dieser Ziele auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind.

Verkehrsanbindung

Nächste S-Bahn ca. 10-17 Min. zu Fuß

Nächste Bushaltestelle 5-10 Min. zu Fuß

Nächster Bahnhof und Busbahnhof ca. 25 Min zu Fuß

Nächste Autobahnauffahrt ca. 4 Min. mit dem Auto erreichbar

Nächster regionaler Hauptbahnhof ca. 20 Min. ab nächster S-Bahn-Haltestelle

Nächster Flughafen ca. 25 Min per Auto oder 40 Min. per S-Bahn

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	306,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht von Zufahrt im UG



Hausansicht vom Garten im UG

Exposé - Galerie



Hausansicht und Geräteraum



Hausansicht m. Zufahrt Carport

Exposé - Galerie



Eingang Windfang - EG

Exposé - Galerie



Wohnküche - EG (Altbau)



Wohnküche - EG (Altbau)

Exposé - Galerie



Diele - EG (Altbau)



Gäste-WC m. Dusche - EG Altbau

Exposé - Galerie



Kachelofen in Wohnküche



Wohnzimmer - EG (Neubau)

Exposé - Galerie



Zimmer - EG (Neubau)



Zimmer - EG (Neubau)

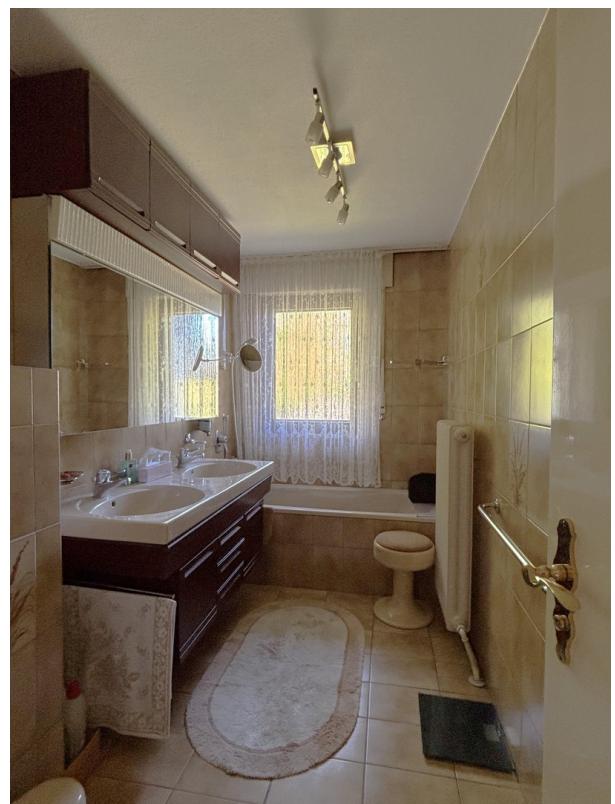
Exposé - Galerie



Foyer - EG (Neubau)



Arbeitsraum - EG (Neubau)



Bad - EG (Neubau)

Exposé - Galerie



Zimmer - UG (Neubau)

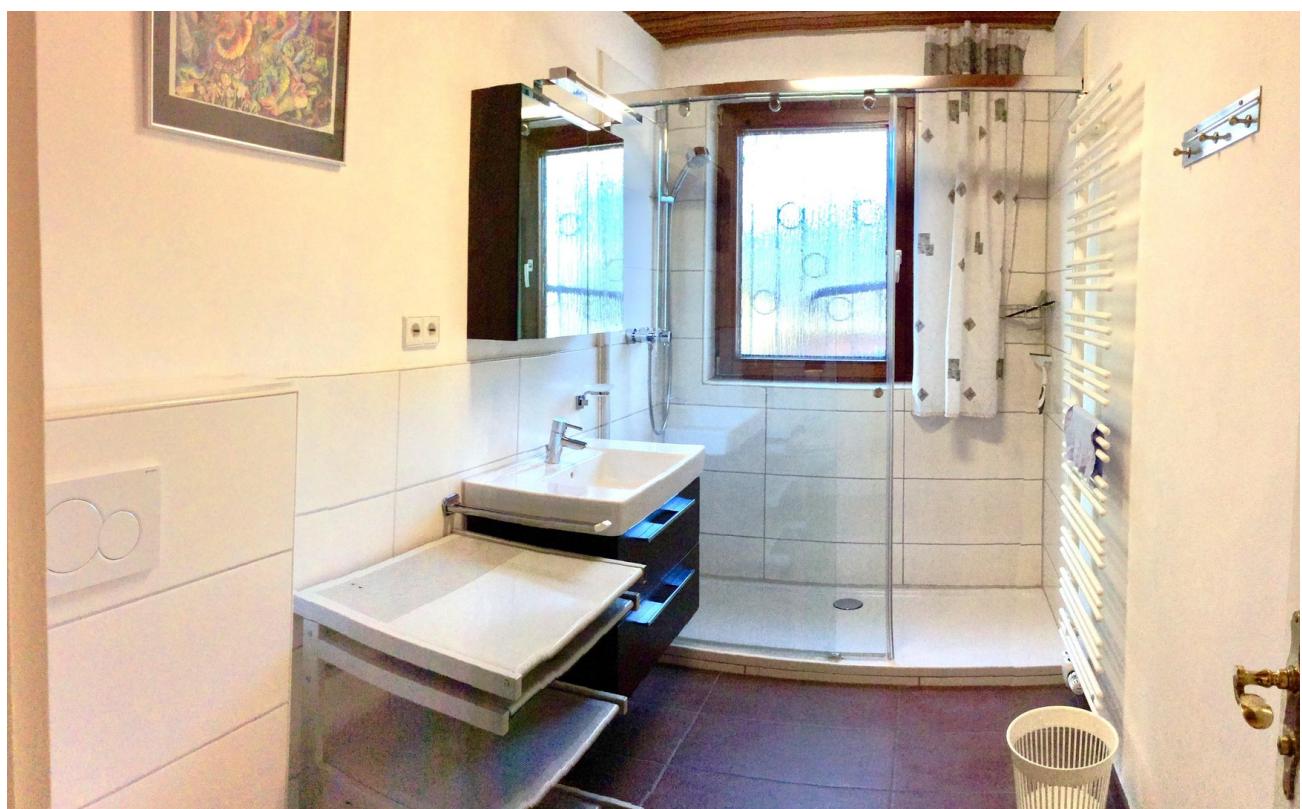


Zimmer - UG (Neubau)

Exposé - Galerie



Kirschbaum



Duschbad - UG (Neubau)

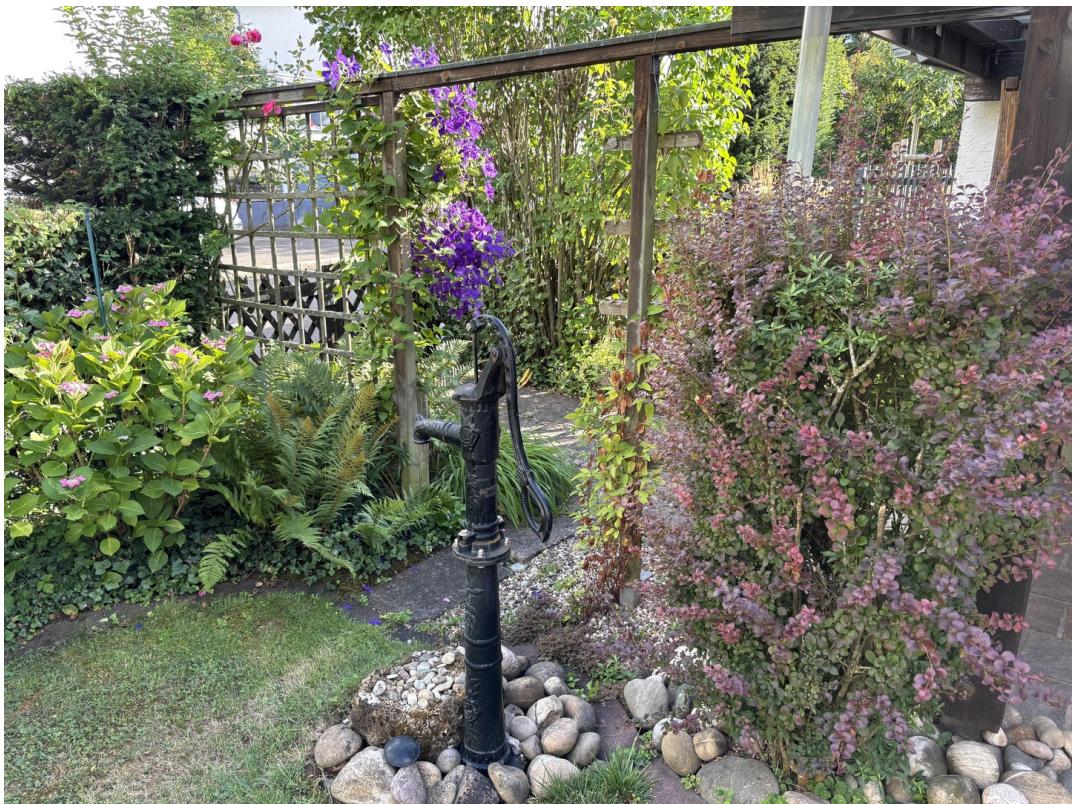
Exposé - Galerie



Flur - UG (Neubau)



ehem. Küche - UG (Neubau)



Garten auf EG-Ebene

Exposé - Galerie



Zimmer - DG (Altbau)



Dachgeschoss (Neubau)

Exposé - Galerie



Dachgeschoss (Neubau)



Dachgeschoss (Neubau)

Exposé - Galerie

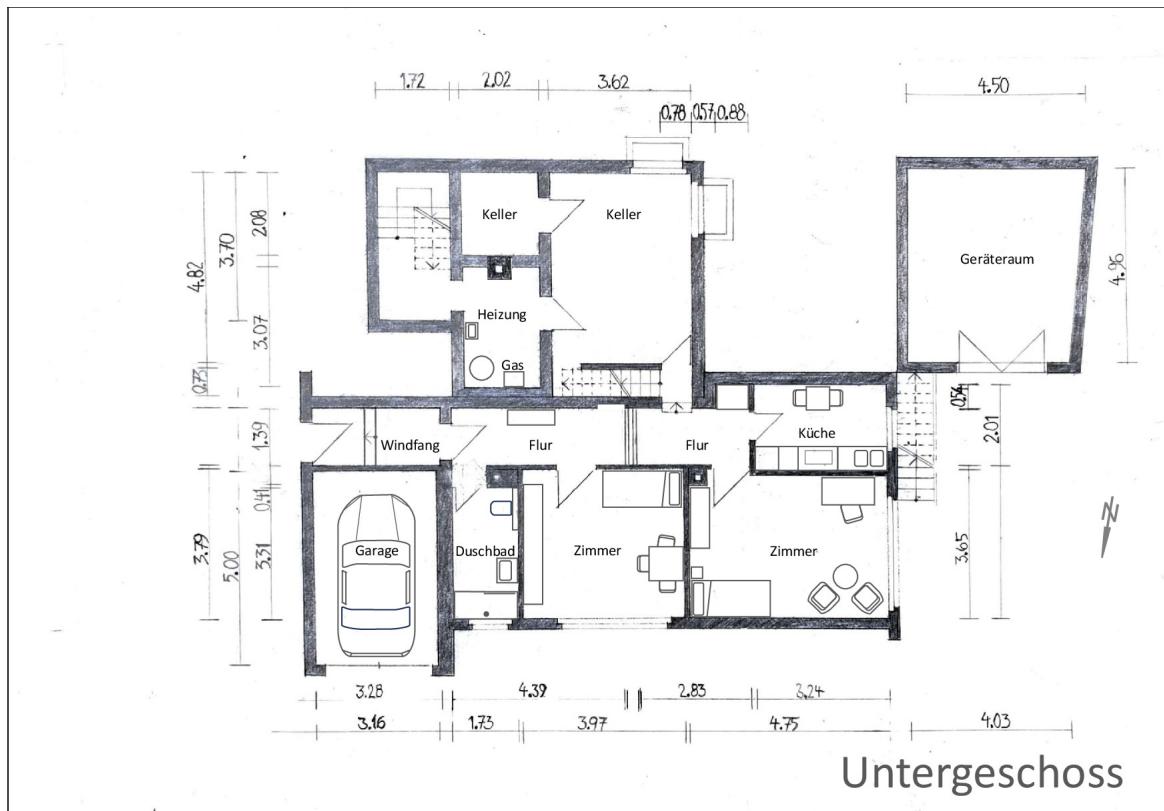


Nussbaum und Kirschbaum

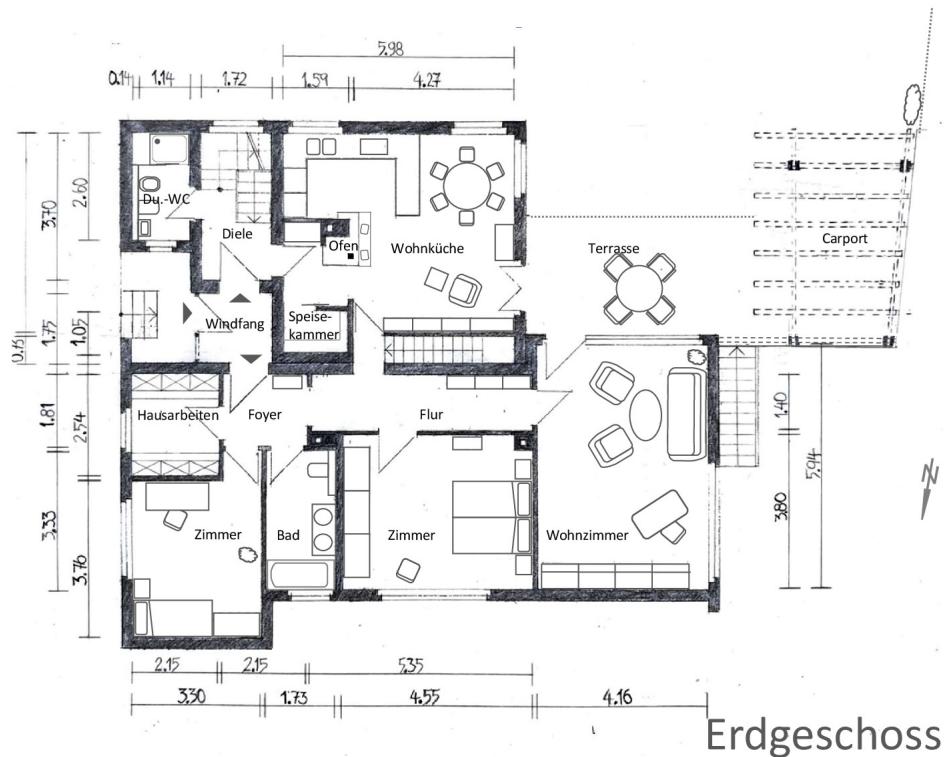


Geräteraum im UG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

