

Exposé

Einfamilienhaus in Böblingen

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in sehr ruhiger,
begehrter Ortsrandlage mit Charme**



Objekt-Nr. OM-428548

Einfamilienhaus

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:
Ulrich Kopp

71032 Böblingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	705,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	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 Einfamilienwohnhaus besteht aus zwei aneinandergebauten Wohngebäuden.

An ein bereits 1949 erbautes Kleinfamilienhaus (Altbau) wurde ein als Zweifamilienhaus 1959 genehmigtes Wohnhaus (Neubau) angebaut. Die ursprünglich drei unabhängigen

Wohneinheiten wurden später innen miteinander verbunden.

Besonders helle und großzügige Räume mit Blick ins Grün schaffen eine freundliche Atmosphäre mit eigenem Charme an einem Ort mit hoher Lebensqualität.

Die Immobilie liegt in begehrter, sehr ruhiger Ortsrandlage an einer Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr.

Sie bietet die unmittelbare Nähe zum Wald und zugleich sehr kurze Wege zu Infrastruktur und Zielen des täglichen Bedarfs sowie beste öffentliche Verkehrsanbindungen.

Nur 10-12 Fußminuten ins Zentrum und zur S-Bahn-Haltestelle. In unter 10 Fußminuten zum nächsten Lebensmittelgeschäft oder zur Bäckerei. 5 Fußminuten zum Freibad und Thermalbad.

Die Immobilie wurde zuletzt als Einfamilienhaus genutzt, wobei im Untergeschoß durch Einfügung einer Trockenbauwand im Flur ein Einliegerbereich geschaffen wurde.

Dieser besteht aus einem Zimmer und einem Bad ohne Küche. Er hat einen eigenen Zugang von außen.

Das ausgebaute Dachgeschoss im Neubau bietet über die angegebene Wohnfläche hinaus weitere zusätzliche Nutzfläche.

Durch die Terrassierung der Hanglage ergeben sich ziemlich ebene, gut nutzbare Gartenflächen auf dem Niveau des Erdgeschosses und des Untergeschosses.

Auf Erdgeschoßebene liegt der charmante, blickgeschützte Südgarten mit Terrasse mit direktem Zugang von Wohnküche und Wohnzimmer. An die Terrasse schließt die mit Glas überdachte Pergola des Carports an. Diese bietet sich auch als witterungsgeschützter Rückzugsort an.

Der großzügige Garten auf der Ebene des Untergeschosses mit Nussbaum, Apfel- und Kirschbaum bietet Privatsphäre und ein Spielparadies für Kinder.

Unter dem Carport liegt ein vom unteren Garten her zugänglicher Abstellraum mit zusätzlicher großzügiger Nutzfläche.

Das Grundstück liegt an der Wohnstraße im Süden und verfügt über eine ca. 30 m lange Zufahrt von der nördlichen Parallelstraße zur Garage im Untergeschoß.

Diese Zufahrt erleichtert die Ver- und Entsorgung des unteren Gartens.

Der Grundriss erlaubt eine flexible Nutzung und Einteilung in Anpassung an die Lebensumstände. Ideal für Mehrparteien, Mehrgenerationenwohnen und Patchworkfamilien.

Ausstattung

Raumprogramm

- großes, von Süden und Westen durch sehr große Fenster lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- großzügige Wohnküche als idealer familiärer Lebensmittelpunkt mit direktem Zugang zur Terrasse mit Kachelofen
- 6,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer

- 1 Bad mit Badewanne (EG) mit Tageslicht (letzte Renovierung ca. 1984)
- 1 Duschbad (UG) mit Tageslicht (renoviert 2013)
- 1 Gäste-WC mit Dusche und Bidet mit Außenfenster (renoviert 1992)
- 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 oder für Hobby, Werken etc.
- Terrasse
- 1 Garage im UG (bei Bedarf beheizbar)
- 1 Zufahrt zur Garage bzw. zum Grundstück auf Untergeschossebene von der Parallelstraße
- 1 Carport unter einer mit Glas eingedeckten Pergola, wahlweise als ein die Terrasse erweiternder Sitzbereich nutzbar

Ausstattung

- im Neubau Parkettböden in den Wohnräumen mit Ausnahme eines Raumes mit Teppich im UG. Fliesen in allen Bädern und im Flur des UG bzw. PVC in der ehemaligen Küche im UG. In Dachgeschossräumen Parkett und PVC.
- im Altbau Parkettböden in den Wohnräumen und Solnhofener Platten in der Diele bzw. Fliesen im Bad. Fliesen in Keller- und Heizraum.
- Gaszentralheizungsanlage mit Gasbrennwertkessel von 2003
- Einbauküche in Schreinerqualität
- Kachelofen in der Wohnküche mit Wärmetauscher zu rascher Raumluft erwärmung und mit regulierbarer Warmluftführung ins Dachgeschoss
- Isolierverglaste Holzrahmenfenster im Neubau mit hochwertigem Tropenholz von 1987
- im Neubau Aluminiumrollläden, doppelwandig, ausgeschäumt in Schlafzimmer Westseite des UG, Schlafzimmer Nordseite des EG und Westfenster des Wohnzimmers im EG (2010)
- restliche Rollläden im Neubau aus mit Holzlamellen von 1959
- 2 elektrisch betriebene Rollläden im UG (davon einer mit möglicher zeitlicher Steuerung) (2010)
- im Altbau Holzfenster mit Zweifachverglasung und Klappläden
- in Alt- und Neubau Einbruchsicherungen an Fenstern und Terrassentüren im EG und im UG
- abschließbare Gittertür aus Schmiedeeisen vor der Terrassentür der Wohnküche.
- Garagentor erneuert Elektroantrieb bedienbar mit Schlüsselschalter und mit Fernsteuerung in 1990
- Isolierverglastes Holzglaselement mit Haupteingangstür mit Panikschloss (ca. 1987)
- Erneuerung der Wohnungseingangstür im UG, isoliertverglast (ca. 2016)
- mehrfache Außenbeleuchtung (teils mit Bewegungsmeldern) und diverse zusätzliche, manuell schaltbare Flutlichtstrahler
- Hochwertiger Schreinereinbauschränk in einem Zimmer (EG Ost)
- Dacheindeckung und Wärmedämmung von 1992

- Dachflächenfenster erneuert 1992
- Dichtungen der Dachflächenfenster erneuert (2019)
- separate Stromzähler und Warm- bzw. Kaltwasserzähler im Einliegerbereich
- diverse Heizungsventile erneuert in 2019
- Regenwassersammelbehälter im Garten im UG

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat provisionsfrei

Makleranfragen→ sind nicht erwünscht.

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

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

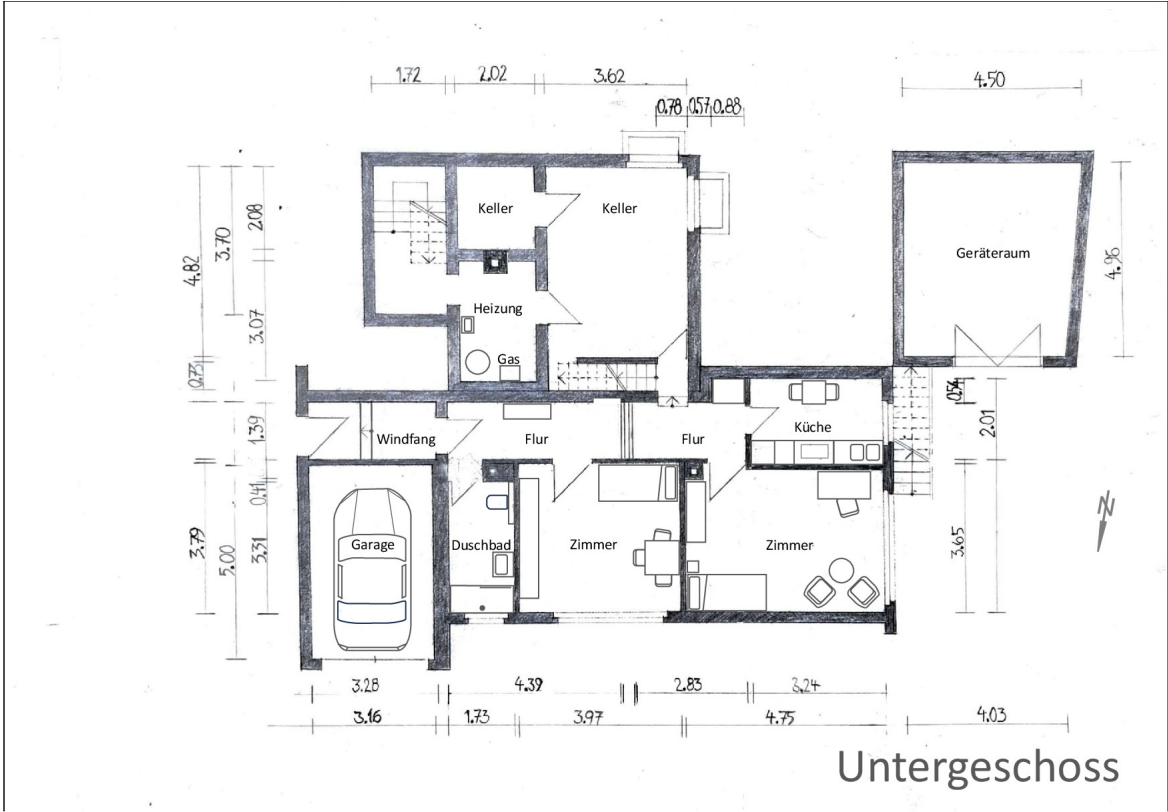


Geräteraum im UG

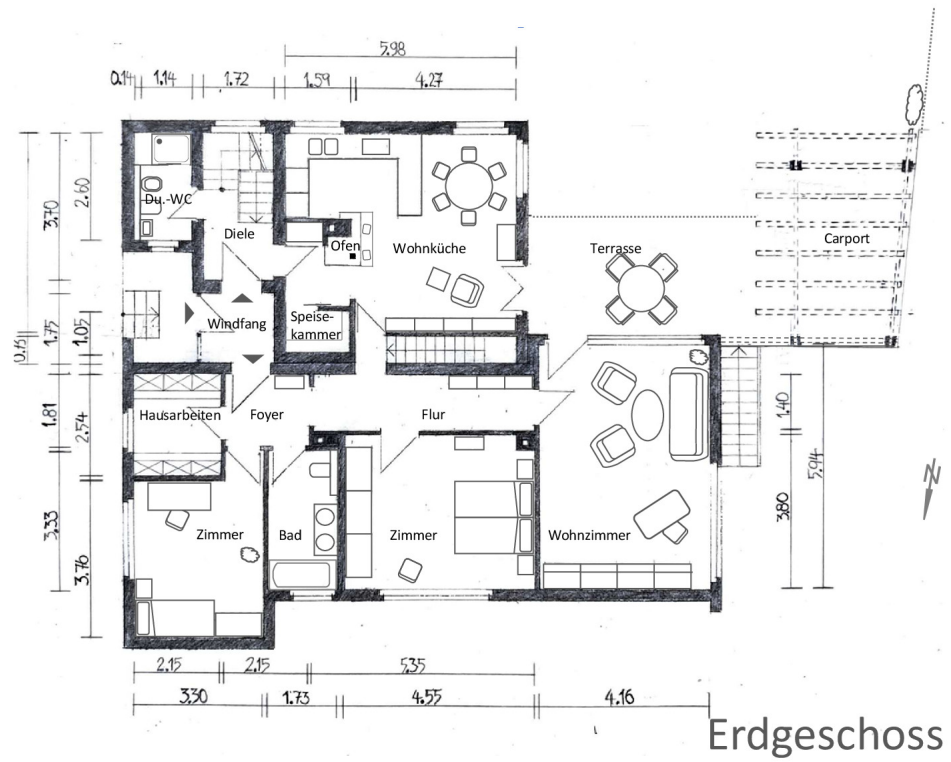
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

