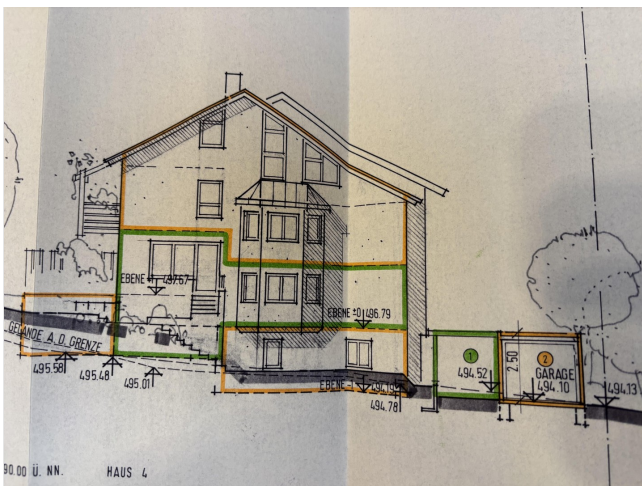


# Exposé

## Doppelhaushälfte in Böblingen

**Gepflegte Doppelhaushälfte mit 2 separaten Wohneinheiten und Studio in ruhiger Lage, 30er Zone**



Objekt-Nr. OM-431671

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:  
Hartmann

71034 Böblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	317,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus bietet zwei vollständig getrennte Wohneinheiten mit jeweils eigener Terrasse und eigenem Gartenbereich.

Die Architektur ist modern und großzügig gestaltet. Beide Wohnungen sind in offener Split-Level-Bauweise konzipiert, was ein besonderes Raumgefühl und eine attraktive Wohnatmosphäre schafft.

Im Eingangsbereich befindet sich eine maßgefertigte, hochwertige Garderobe in klassischem Design, die den Raum optimal nutzt und in gutem Zustand ist.

Im Untergeschoss befindet sich zusätzlich ein Studio-artiges Zimmer mit eigenem Bad, das sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum nutzen lässt. Sowohl der Wohnraum als auch das Bad verfügen über vollwertige Fenster und bieten angenehmes Tageslicht,.

Das Haus hat einen Wasch- und Heizungskeller mit Fernwärmeanschluss sowie 3 weitere Kellerräume welche sehr großzügig gestaltet sind, alle mit Lichtschachtfenstern.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch ein großzügiges helles Wohnzimmer mit offenem Raumgefühl und direktem Zugang zum Terrassen-Gartenbereich.

Der Küchen- und Essbereich ist in einem Erker mit 3 Fenstern integriert die mit elektrischen Rollläden ausgestattet sind. Die Küche ist eine Maßanfertigung und wurde individuell für den Raum geplant.

Das Badezimmer mit Tageslichtfenster ist modern und mit WC, Bidet, Waschbecken und Badewanne ausgestattet.

Die Obergeschosswohnung ist eine exklusive helle 4 Zimmerwohnung und erstreckt sich über 2 Etagen.

Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Unter dem Dach befindet sich das Schlafzimmer, ein Arbeits-Kinderzimmer sowie ein Bad mit 2 Waschbecken, Bidet, Badewanne, Duschkabine und WC (Fensterhöhe 4,5 Meter).

Auf der unteren Ebene befindet sich das Wohnzimmer, der Küchen- und Essbereich mit Abstellraum sowie ein separates WC.

Die Küche ist hochwertig ausgestattet und eine Maßanfertigung der Fa. SiMatic. Alle Räume sind lichtdurchflutet, das Objekt hat eine Süd-West-Ausrichtung.

Das Objekt eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Vermietung oder als Kapitalanlage.

Eine perfekte Kombination aus sehr solider Substanz, sehr gepflegtem Zustand und attraktiver Lage.

Wohnungsgröße ohne Balkon und ohne Terrasse:

Studio 26 qm

Wohnung EG57 qm

Wohnung OG 107 qm

Gesamtwohnfläche 190 qm

Die beiden Wohneinheiten sind jeweils mit separaten Stromzählern ausgestattet.

Für das Studio sowie für die Kellerräume und Eingang besteht ein eigener Allgemeinstromzähler.

Die Heizungsanlage (Fernwärme) und die Wasserversorgung werden über gemeinsame Hauptzähler erfasst.

Für den Fuhrpark steht eine Einzelgarage und ein Stellplatz neben der Garage zur Verfügung. In direkter Nähe befindet sich der Parkplatz vom Waldfriedhof, welcher ausreichend Platz für weitere Fahrzeuge bietet.

Besonders hervorzuheben sind folgende Erneuerungen:

Dach neu eingedeckt (2023)

Größere Dachfenster

Elektronik der Fernwärmeheizung erneuert

Austausch Warmwasserboiler

Elektrogeräte in der Küche (Bosch, AEG, Siemens, Falmecc Dunstabzug)

Garagendach erneuert

Balkon OG neu verfließt

Verglasungen in Fenstern und Terrassentüren Wohnung OG ausgetauscht

Das Haus wird über Fernwärme beheizt und verfügt über eine gute Energieeffizienz:

A+ im Primärenergiebereich und C im Endenergieverbrauch (Energiepass vom Jahr 2025).

## **Ausstattung**

Das Objekt hat eine sehr gute, offene Raumaufteilung.

Alle Räume haben große Fenster für ein lichtdurchflutetes, helles Ambiente.

Die obere Wohnung ist mit einem schönen, geschlossenen Kamin ausgestattet.

Das obere Badezimmer hat eine Deckenhöhe von ca. 4,50 m, Deckenhohe Fenster runden das Bad ab.

Alle Elektrogeräte in den Küchen sind von Markenherstellern (AEG, Bosch, Siemens, Falmecc, etc).

Die Gesamtausstattung des Hauses ist als hochwertig zu bezeichnen.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Das Objekt befindet sich seit dem Bau im Jahr 1989 im Erstbesitz. Es wurden laufend Renovierungsmaßnahmen und Modernisierungen durchgeführt.

Für die Fernwärmeheizung besteht aktuell ein Wartungsvertrag.

Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung (Bus ca. 50 Meter entfernt, Autobahn ca. 4 Km entfernt, S-Bahn ca. 3 Km entfernt).

Alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens (Schulen, Apotheken, Ärzte, Friseure, Einkaufszentren) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Durch die gewachsene Wohnstruktur in einer Tempo 30 Zone ergibt sich ein ruhiges, sauberes und sicheres Wohnumfeld.

Spielplätze sind in ca. 40 Meter Entfernung anzutreffen.

Sämtliche Einbauten (Garderobe, Keller, Einbauküche) sind Bestandteil des Hauses und verbleiben beim Verkauf im Gebäude, eine Demontage ist nicht vorgesehen.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in Böblingen, einer Stadt mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind gut erreichbar.

Eine Bushaltestelle ist nur 50 Meter entfernt, Kita und Grundschule sind fußläufig erreichbar. Ebenso befindet sich in unmittelbarer Nähe Ärzte, Apotheken, Friseure, Bäcker, Supermärkte etc.

Zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Das Objekt liegt in einer ruhigen 30er-Zone.

In diesem gewachsenen Wohngebiet erwartet Sie ein besonders angenehmes, sicheres und freundliches Wohnumfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	95,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingang mit Windfang

# Exposé - Galerie



Studio- Arbeitszimmer, Hobbyr.



Studio- Arbeitszimmer, Hobbyr.

# Exposé - Galerie



Bad Studio- Arbeitszimmer



Bad Studio- Arbeitszimmer



Kellerraum 1 von 3 insgesamt

# Exposé - Galerie



Waschküche inkl. Fernwärme



Schlafzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG Sicht Bad



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Küche- Esszimmer 1. OG



Wohnzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG, Terrasse



Eingang Esszimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Blick Esszimmer Richtung Whz.



Küche 2. OG

# Exposé - Galerie



Küche 2. OG Richtung Vorratsr.



Wohnzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2. OG



Esszimmer Richtung Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Whz. Richtung oberer Bereich



Schlafzimmer DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Bad DG

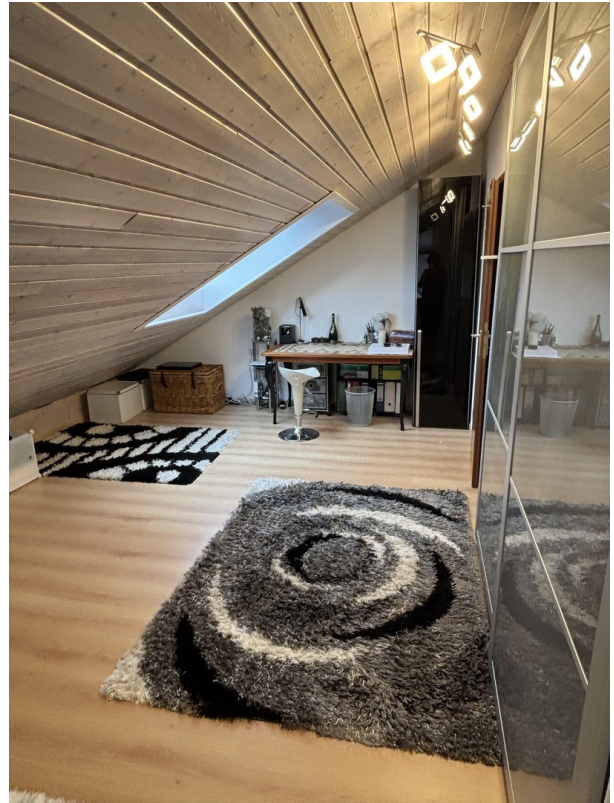


Blick DG Zimmer zum Schlafz.

# Exposé - Galerie



DG Zimmer, Ankleide-Arbeitsz.



DG Zimmer, Ankleide-Arbeitsz



Terrasse Whg 2, Masterwhg.

# Exposé - Galerie



Terrasse Whg 2, Masterwhg.



Terrasse Whg 2, Masterwhg.

# Exposé - Galerie



Terrasse Whg 1,

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      **Registrierungsnummer:** BW-2025-005608316 3

---

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen    5,3    kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
55,9    kWh/(m<sup>2</sup>·a)

21,1    kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]    95,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2023	Fernwärme					

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

A: 0-10 kWh/(m²·a)    B: 10-15 kWh/(m²·a)    C: 15-25 kWh/(m²·a)    D: 25-35 kWh/(m²·a)    E: 35-50 kWh/(m²·a)    F: 50-70 kWh/(m²·a)    G: >70 kWh/(m²·a)

A: Effizientestes Gebäude mit höchster Energieeffizienz  
 B: Sehr gutes Gebäude mit hoher Energieeffizienz  
 C: Gutes Gebäude mit guter Energieeffizienz  
 D: Mittelmäßiges Gebäude mit durchschnittlicher Energieeffizienz  
 E: Mittelmäßig schlechtes Gebäude mit schlechter Energieeffizienz  
 F: Schlechtes Gebäude mit schlechter Energieeffizienz  
 G: Am schlechtesten dastehendes Gebäude mit schlechtester Energieeffizienz

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
 Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

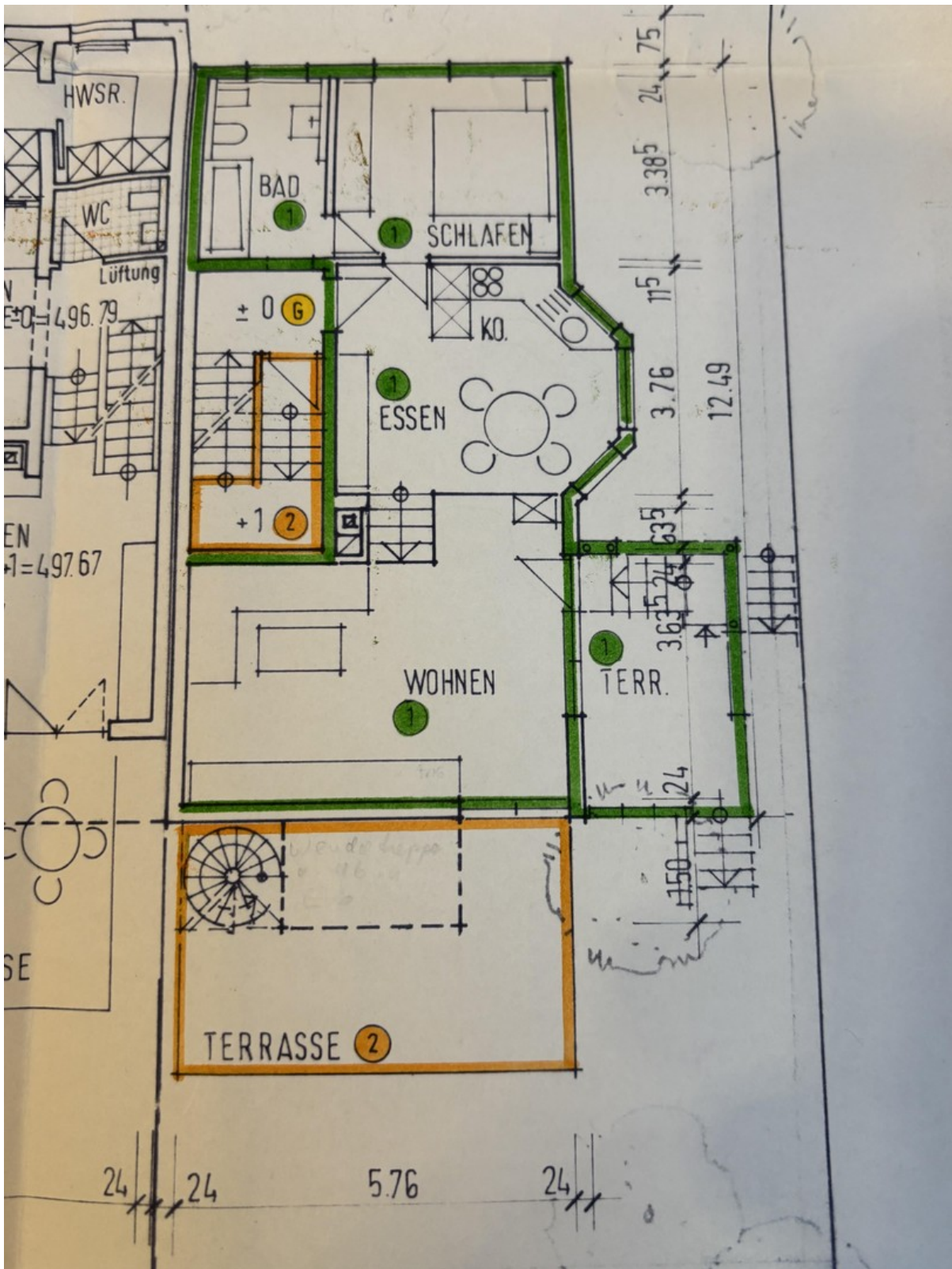
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m<sup>2</sup>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Lastenergieabhängige, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh  
<sup>3</sup> EFG: Endenergieverbrauch, MFG: Mehrfachverbrauch  
Herzogen-Software AG, Version 1.0.0 vom 12.12.2023

Energieausweis von 2025

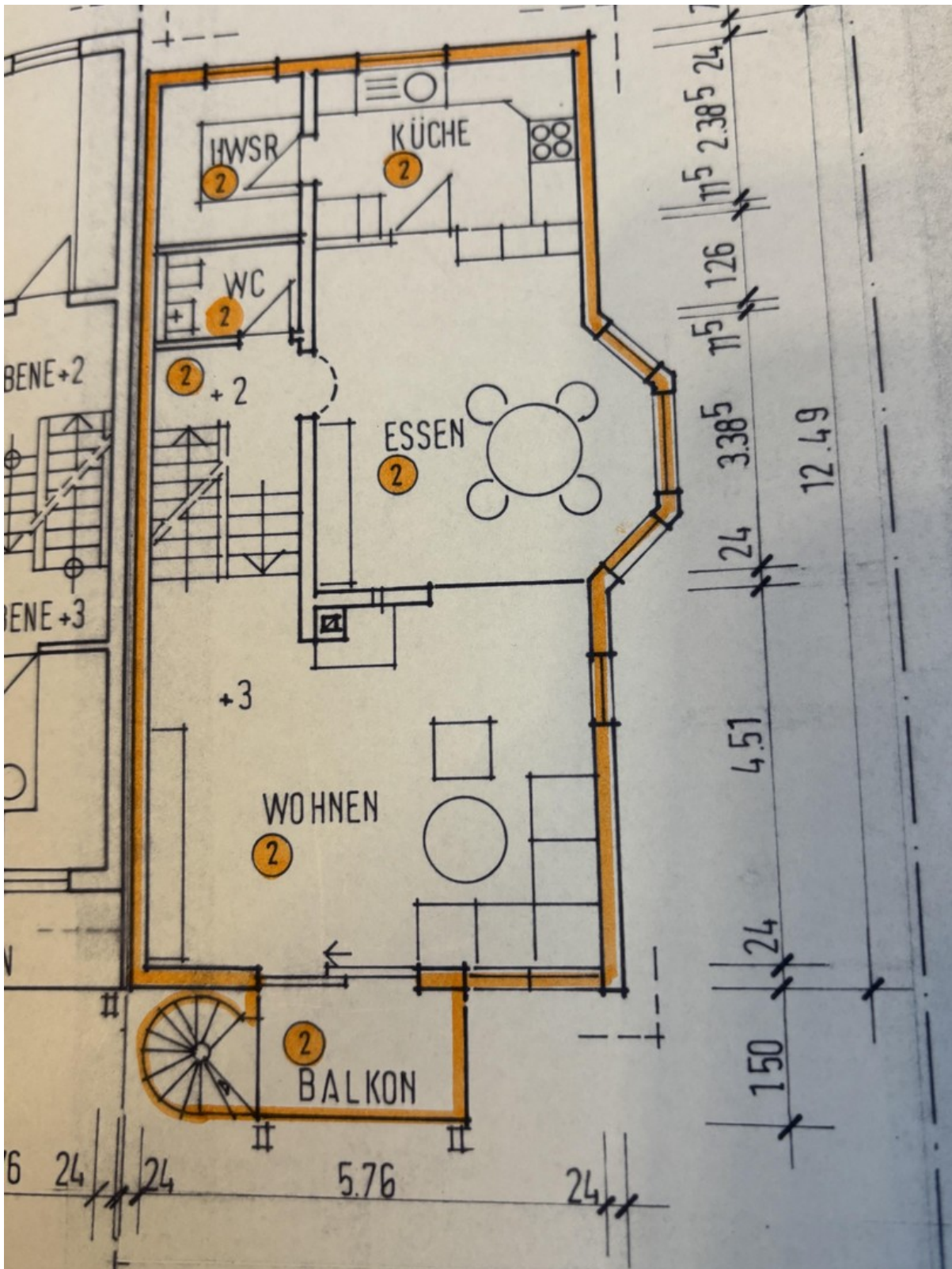


# Exposé - Grundrisse



1. OG Whg 1

# Exposé - Grundrisse



2. OG Whg 2

