

Böblingen

# Praxisraum oder Büroräume

Objektnummer: 25455007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 1.050 EUR • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25455007 - 71032 Böblingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25455007 - 71032 Böblingen

## Auf einen Blick

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Objektnummer  | 25455007                      |
| Bezugsfrei ab | 01.05.2025                    |
| Zimmer        | 5                             |
| Baujahr       | 1956                          |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 45 EUR (Miete) |

|                            |                                            |
|----------------------------|--------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 1.050 EUR                                  |
| Nebenkosten                | 95 EUR                                     |
| Provision                  | Mieterprovision beträgt 2 Netto Kaltmieten |
| Gesamtfläche               | ca. 70 m²                                  |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                     |

Objektnummer: 25455007 - 71032 Böblingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |               |                                |        |
|-------------------------------|---------------|--------------------------------|--------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Erdgas leicht | Energieinformationen           | BEDARF |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 01.04.2029    | Energie-<br>Effizienzklasse    | D      |
|                               |               | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1998   |

Objektnummer: 25455007 - 71032 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455007 - 71032 Böblingen

## Die Immobilie



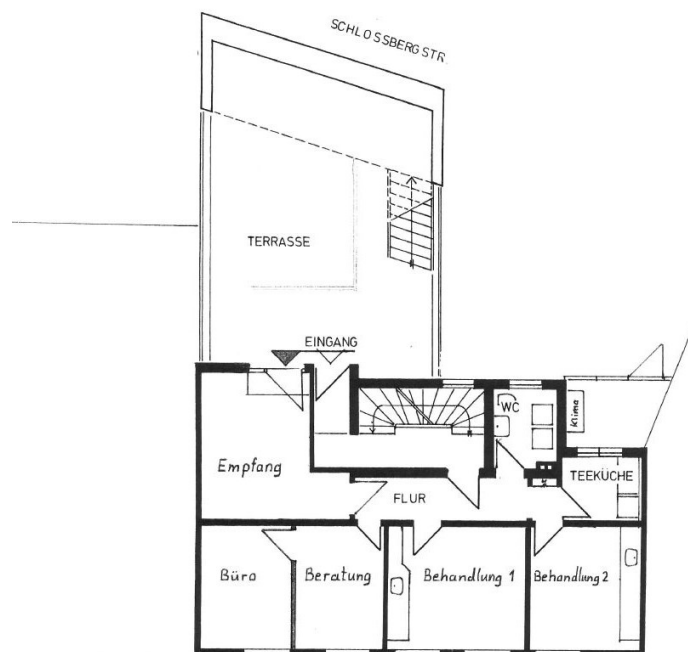
Objektnummer: 25455007 - 71032 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455007 - 71032 Böblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455007 - 71032 Böblingen

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25455007 - 71032 Böblingen

## Ein erster Eindruck

In zentraler Lage in Böblingen steht zum 01.05.2025 ein Büro oder eine Praxis mit 5 Zimmer im 1.OG zur Vermietung frei. Die Gesamtfläche der Immobilie beträgt 70m<sup>2</sup> und besteht aus fünf Räumen sowie Flur, Toilette und einer Teeküche. Die Räume sind ideal geschnitten und bieten durchdachte Lösungen für unterschiedliche Nutzungsarten innerhalb einer Praxis. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet, was eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft. Die Aufteilung ist so konzipiert, dass Arbeitsabläufe effizient gestaltet werden können. Behandlungsräume, Wartebereiche und Bürozimmer sind entsprechend angeordnet, um Funktionalität und Komfort zu vereinen. Die neutrale Gestaltung der Räume erlaubt Ihnen, individuelle Akzente zu setzen und das Ambiente gemäß Ihrer persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Diese Gewerbeeinheit kann vielseitig genutzt werden, wie z. B. Freiberufler, beratende Berufe oder eine Praxis für Logopädie, Physiotherapie etc. Die Behandlungs- oder Beratungsräume auf der Südseite sind klimatisiert. Es steht 1 Stellplatz direkt neben dem Eingang zur Verfügung. Die Immobilie bietet direkt vor der Tür ideale Orts- und Verkehrsanbindungen. Die Lage der Immobilie unterstützt Ihre beruflichen Vorhaben durch eine gute Erreichbarkeit. Mit einer verkehrstechnisch günstigen Anbindung ist die Praxis sowohl für Mitarbeiter als auch für Patienten oder Kunden komfortabel zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Parkmöglichkeiten in der Nähe bieten zusätzliche Vorteile, die sowohl Ihre Arbeitsweise als auch das Kundenerlebnis positiv beeinflussen.

Objektnummer: 25455007 - 71032 Böblingen

## Alles zum Standort

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. Leinfelden-Echterdingen (Landkreis Esslingen) sowie Schönaich, Holzgerlingen, Ehningen und Sindelfingen (alle Landkreis Böblingen) 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).

Objektnummer: 25455007 - 71032 Böblingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2029. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 132.00 kwh/(m²\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. 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 keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH 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.

Objektnummer: 25455007 - 71032 Böblingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)