EXPOSÉ

FORTUN IMMOBILIEN

Ihr neues Zuhause - Doppelhaushälfte in ruhiger, begehrter Lage mit großem Garten

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 71032 Böblingen

Baujahr: 1964

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 130 m²

Nutzfläche (ca.): 65 m²

Grundstücksfläche (ca.): 479 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis € 560.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Böblingen
> 4 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-481

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	71032 Böblingen
Baujahr	1964
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	130 m²
Nutzfläche (ca.)	65 m²
Grundstücksfläche (ca.)	479 m²
Kaufpreis	560.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	373,70 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1964
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,975 % inkl. Mehrwertsteuer

Objektbeschreibung:

Diese attraktive Doppelhaushälfte mit einer Holzverschalung aus dem Jahr 1964 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihre ruhige und zugleich begehrte Wohnlage in Böblingen.

Diese Doppelhaushälfte mit ca. 130 qm² Wohnfläche vereint großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien mit Kindern ebenso wie für Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein komfortables Wohnambiente und bietet zugleich optimale Voraussetzungen, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden.

Ein Highlight des Hauses ist der große, familienfreundliche Garten mit Gartenhaus, der viel Platz zum Spielen, Entspannen und Gestalten bietet.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit elektrischem Tor sowie einem davorliegenden Stellplatz.

Im Jahr 2020 erfolgte eine umfassende und hochwertige Dachsanierung mit einer Aufsparrendämmung, die den aller neuesten Standards entspricht.

Ausstattung:

Ausstattung & Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

* großzügiger Wohn- und Essbereich mit Parkettboden, von dort Zugang zur Terrasse und Garten
* Einbauküche mit Laminatboden und Zugang zu einer zweiten Außenterrasse
* Gäste-WC (2015 renoviert)

Obergeschoss:

* offene Galerie, ideal als Arbeitsplatz oder Leseecke nutzbar
* drei Schlafzimmer, alle mit Parkettboden ausgestattet, zwei davon mit Zugang zum Südbalkon
* großer Südbalkon mit Blick ins Grüne
* Tageslichtbad weiß gefliest, mit Dusche und großem Waschbecken

Untergeschoss:

* Waschküche
* großer Kellerraum mit viel Stauraum
* Heizraum mit Öltanks
* Sauna, Whirlpool und zusätzlicher Dusche

Außenbereich:

der großzügig angelegte Garten bietet ideale Voraussetzungen für Familien und Naturliebhaber. Das vorhandene Gartenhäuschen schafft zusätzlichen Stauraum oder kann vielseitig genutzt werden. Vor dem Gartenhaus befindet sich ein großer, überdachter Bereich.

Sonstiges:

* umfassende Dachsanierung 2020 (s.o.)
* Einzelgarage mit elektrischem Tor und davorliegenden Stellplatz

Lagebeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Böblingen
> 4 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-481

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage am Ende einer Sackgasse, wodurch ein nahezu verkehrsfreies Wohnumfeld gewährleistet ist. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist in lediglich drei Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Buslinien sowie die Schönbuchbahn befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung zum Bahnhof Böblingen mit Anschluss an die S-Bahn-Linien Richtung Stuttgart und Herrenberg. Dadurch ist auch die Landeshauptstadt Stuttgart bequem und zügig erreichbar.

Darüber hinaus besteht eine gute Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz. Die Autobahn A81 sowie die Bundesstraße B464 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an Stuttgart und Sindelfingen sowie die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, Grünflächen und Spazierwege in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage. Das Waldgebiet ist in nur zwei Gehminuten erreichbar.

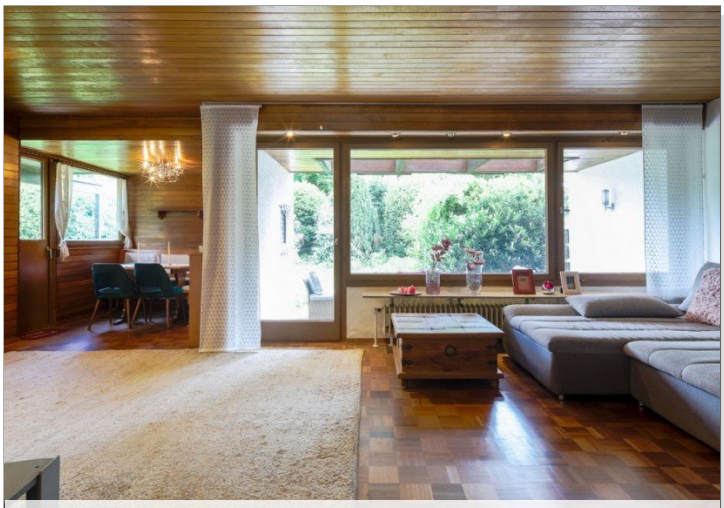
Sonstiges:

Bitte teilen Sie uns bei Interesse Ihre vollständige Anschrift und eine Telefonnummer mit, unter der Sie gut erreichbar sind. Sie erhalten dann kurzfristig eine telefonische Rückmeldung.

Objektbilder:

Hausansicht 1

Zuweg zum Haus



Wohn- und Essbereich

Wohnbereich mit Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

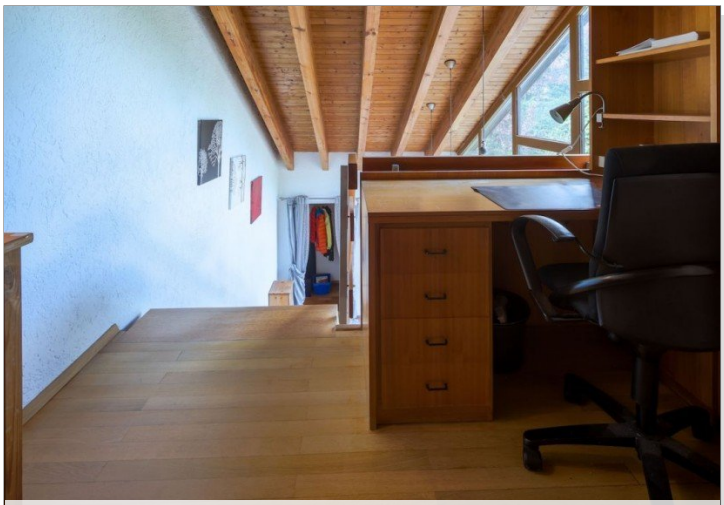
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Böblingen
> 4 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-481

Essbereich

Treppenaufgang in das DG

Einbauküche



kleiner Arbeitsplatz im DG

Kamin

Tageslichtbad im DG

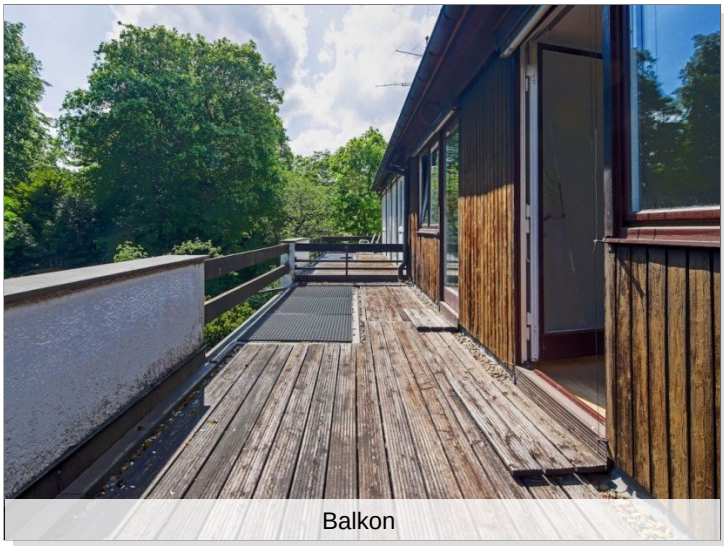
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

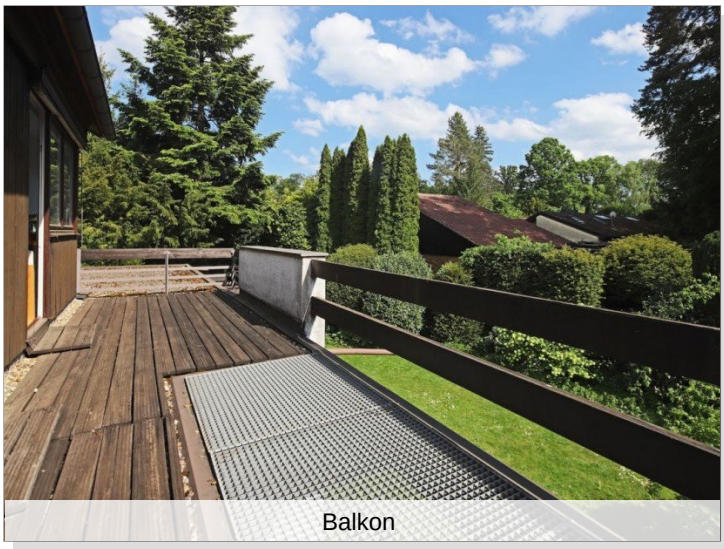
> Doppelhaushälfte
> Böblingen
> 4 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-481

Schlafzimmer 1



Balkon

Schlafzimmer 2



Balkon

Schlafzimmer 3

Blick vom Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Böblingen
> 4 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-481

Blick vom Balkon

Hausansicht vom Garten

Eingangsbereich vor dem Haus

Terrasse

Kleine Terrasse vor dem Haus

Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Böblingen
> 4 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-481

Überdachter Außenbereich

Gartenhaus

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Böblingen
> 4 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-481

Ansprechpartner:

Herr Martin Fortun

Telefon: 0711-50482500
E-Mail: info@fortun-immobilien.de

Firmendaten:

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5

70597 Stuttgart

Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00
Fax: +49 (0) 711 / 50 48 25 01
E-Mail: info@fortun-immobilien.de
Internet: www.fortun-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Inhaber:
Martin Fortun

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 205888337

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt Böblingen

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: IHK Region Stuttgart,
Jägerstr.30, 70174 Stuttgart

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026