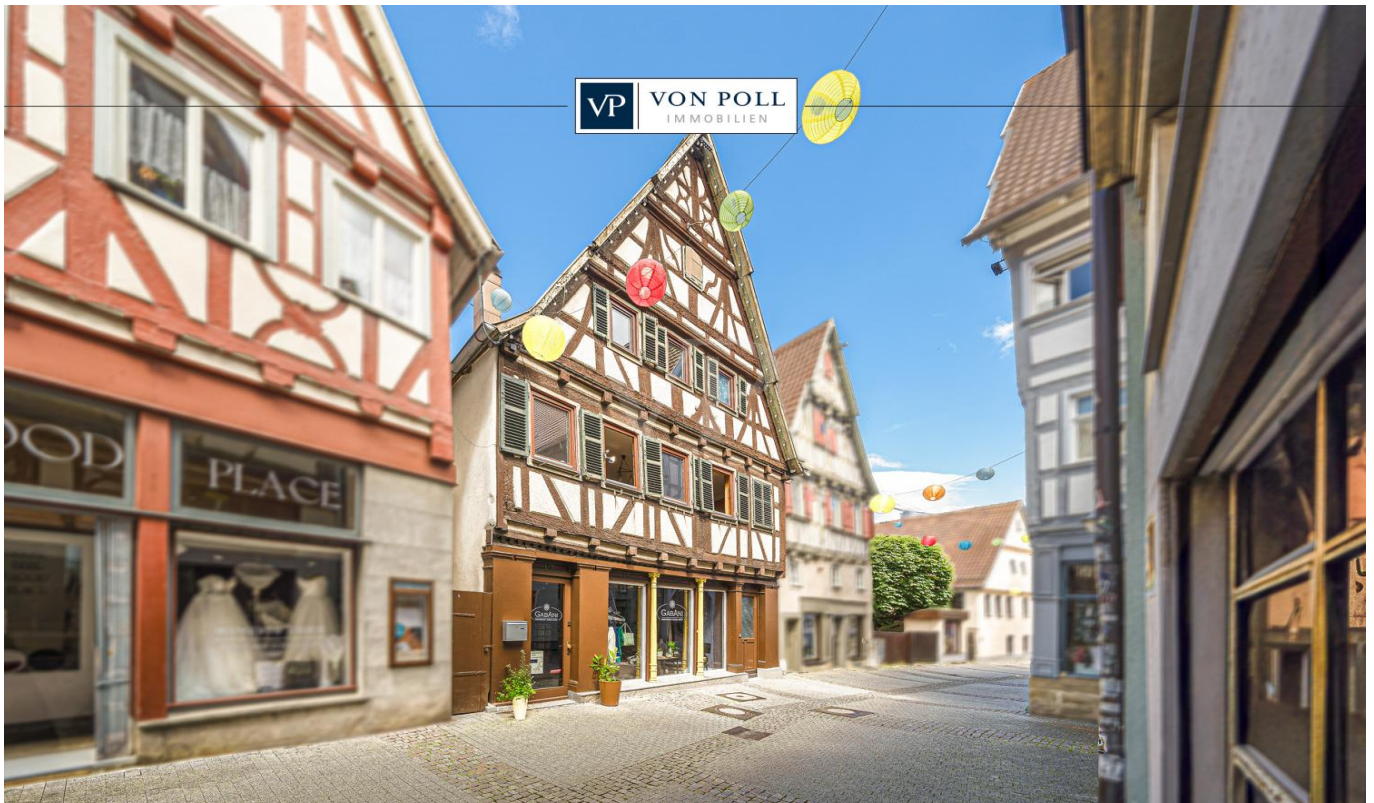


Herrenberg

# Geräumiges Wohn- und Geschäftshaus in der Altstadt

Objektnummer: 24455036



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 313 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

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

Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24455036   |
| Wohnfläche   | ca. 201 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 9          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1648       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 525.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1964                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 315 m²                                                                |
| Gewerbefläche              | ca. 119.63 m²                                                             |
| Vermietbare Fläche         | ca. 320 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |               |                |      |
|-------------|---------------|----------------|------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befuerung   | Gas           |                |      |

Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Die Immobilie

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE  
WUNSCHFINANZIERUNG AUS  
RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,26% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,19% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,22% p.a.             | 3,31% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,19% p.a.             | 3,26% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,79% p.a.             | 3,87% p.a.               |

Stand per 05.05.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)



Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

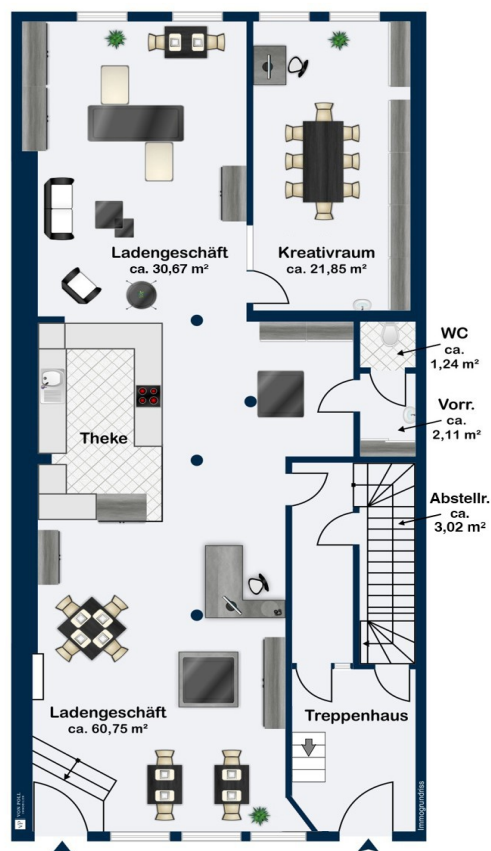
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

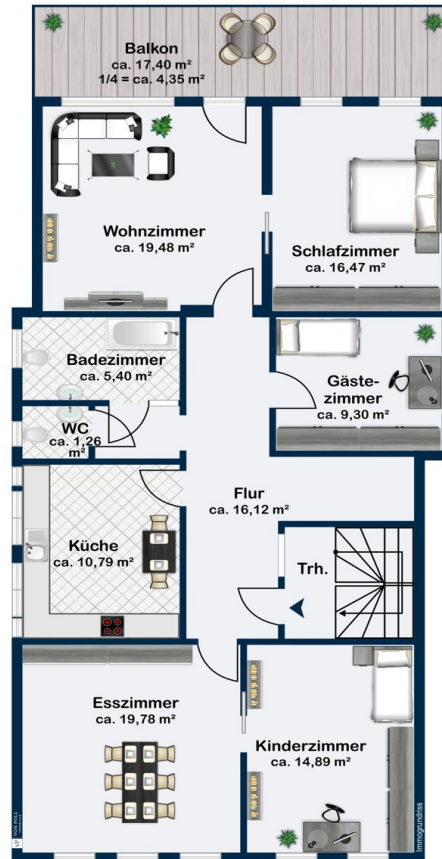
T.: 07031 - 67 71 01 6

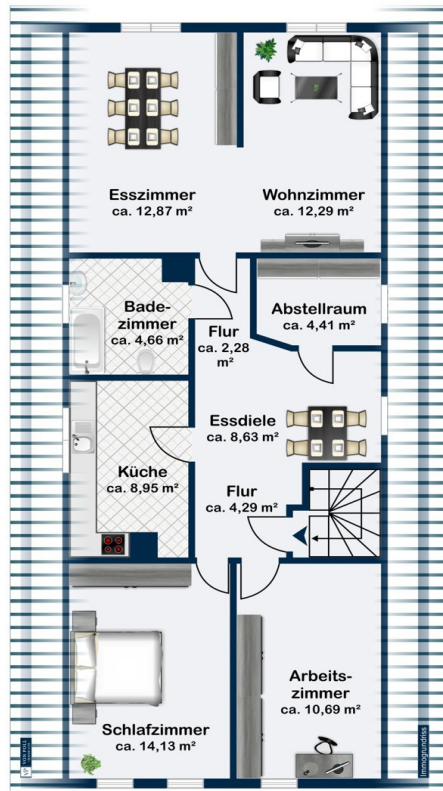
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Ein erster Eindruck

Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1648 befindet sich auf einem Grundstück von ca. 313.5 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup>. Das Haus besteht aus 2 Wohnungen und einer Ladeneinheit, von denen der Laden und die Wohnung im Dachgeschoss derzeit vermietet sind.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 9 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zur Wohnung im Obergeschoss gehört ein ca. 17,4 m<sup>2</sup> großer Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Ein kleiner gepflegter Garten gehört ebenfalls zum Anwesen.

Die Ladeneinheit dient als Verkaufsraum und als Café.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, wurde jedoch im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und instandgehalten. So wurde 1964 eine Grundrenovierung durchgeführt, gefolgt von Sanierungs- und Renovierungsarbeiten in den Folgejahren. Die vordere Fassade wurde 1994/95 saniert, die Seitenwände 2014 isoliert und die Ladenfenster sowie die Fenster in den beiden Wohnungen 2015 ausgetauscht.

Die Ausstattungsqualität des Hauses wird als normal eingestuft. Im Jahr 2009 wurde die Wohnung im Dachgeschoss komplett saniert. Eine Modernisierung des Ladens einschließlich Elektrik und Wasser fand 2018/19 statt, gefolgt vom Austausch der Gasthermen im Jahr 2019. Im Jahr 2022 erfolgte die Sanierung des unteren Teils der rückwärtigen Fassade, und im Jahr 2023 wurde die Ladenfront renoviert.

Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Insgesamt präsentiert sich das Wohn- und Geschäftshaus als vielseitige Immobilie mit Potenzial für Investoren, die einen historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten schätzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten überzeugen, die dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet.

Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Ausstattung und Details

Anders als bei einem herkömmlichen Haus, werden Ihnen bereits beim Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie viele finanzielle Vorteile zuteil.

Da dem deutschen Staat sehr daran gelegen ist, Gebäude mit historischem Wert in ihrem möglichst ursprünglichem Zustand zu erhalten, können Sie diesen an fast allen Kosten rund um Kauf, Sanierung und Modernisierung beteiligen.

Das betrifft sowohl attraktive steuerliche Vorteile als auch die Chancen auf einen günstigen Kredit sowie die Möglichkeit auf mehrere direkte Fördermöglichkeiten in Form von finanziellen Subventionen und nicht rückzahlungspflichtigen Tilgungszuschüssen.

Viele Investoren nutzen deshalb die vielfältigen Chancen, ein denkmalgeschütztes Haus als gewinnbringende Wertanlage mit geringen finanziellen Risiken zu kaufen. Welche Gründe Sie auch haben mögen, mit einem historischen Traumhaus zu liebäugeln, Sie können zum Beispiel durch die sogenannte Denkmal AfA (Abschreibung bzw.

Sonderabschreibung für Denkmalschutz) 100% der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten in den ersten 12 Jahren steuerlich geltend machen.

Außerdem haben Sie die Möglichkeit, staatliche Denkmalschutz Förderungen von bis zu 100.000 Euro von der Förderbank KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) zu beantragen.

Sie können sich sogar Beratungskosten fördern lassen. Aber auch von Banken und privaten Stiftungen, wie der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, stehen für Sie mehrere Fördertöpfe zum Erhalt und der Pflege von Denkmalschutz Immobilien bereit. Um die Fördermittel und steuerlichen Vorteile in vollem Umfang nutzen zu können, ist es empfehlenswert, einen erfahrenen Sachverständigen und einen Steuerberater zu Rate zu ziehen, die mit den Bestimmungen und Chancen des jeweiligen Bundeslandes vertraut sind. Wenn Sie die Denkmal Immobilie vermieten möchten, dürfen Sie sich zusätzlich über höhere Mieteinnahmen freuen, denn es gibt eine hohe Nachfrage nach mietbaren Altbauten.

Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Alles zum Standort

### Geographische Lage

Herrenberg ist eine Stadt in der Mitte Baden-Württembergs, etwa 30 km südwestlich von Stuttgart und 20 km westlich von Tübingen. Sie ist die nach Einwohnerzahl viertgrößte, flächenmäßig größte Stadt des Landkreises Böblingen und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit dem 1. Januar 1974 ist Herrenberg eine Große Kreisstadt. Mit den Gemeinden Deckenpfronn und Nufringen ist die Stadt Herrenberg eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft eingegangen.

Im Herzen des Gäu gelegen, umgeben von viel Grün und Natur, Wäldern und Streuobstwiesen, bietet Herrenberg mit seinen knapp 33.000 Einwohnern und sieben Stadtteilen eine hohe Lebensqualität für alle Generationen.

### Infrastruktur

Herrenberg als Unternehmensstandort zeichnet sich durch die verkehrsgünstige Lage aus. Direkt über eine Anschlussstelle an die A 81 und an die Bundesstraßen B 28, B 14 und B 296 angebunden, erstreckt sich das Einflussgebiet dieses Wirtschaftsstandorts weit hinaus über den Schwarzwald, den Bodensee, die Schwäbische Alb bis an die französische Grenze.

Idyllisch gelegen, ist Herrenberg jedoch mit über 100 Verbindungen täglich in die ganze Welt eine Drehscheibe des öffentlichen Nahverkehrs und ein Herzstück dieser Region.

### Bildung

Familien mit Kindern sind hier gut aufgehoben: Herrenberg hat 31 Kindertageseinrichtungen (davon 26 städtisch), in jedem Stadtteil mindestens eine Grundschule und alle weiterführenden Schularten in zwei Bildungszentren. Daneben verfügt Herrenberg über zahlreiche soziale und sportliche Einrichtungen. Zugunsten einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird die Kinderbetreuung seit Jahren mit hohem finanziellem Einsatz weiter ausgebaut.

Rund 10.000 Beschäftigte sind in der Großen Kreisstadt tätig. Hinsichtlich ihrer Ausbildung verfügen diese über ein hohes Qualifikationsniveau: 69 Prozent der Beschäftigten haben eine abgeschlossene Ausbildung und 14 Prozent verfügen über einen Hochschulabschluss.

### Freizeit & Kultur

Es gibt knapp 300 Vereine und Organisationen, die sich für das Gemeinwohl engagieren und Herrenberg noch lebenswerter machen.

Durch ihre kulturhistorische Vielfalt, ihren dynamischen Wirtschaftsraum und vielfältige

Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, Sport- und Bildungseinrichtungen sowie durch ein gut ausgebautes Gesundheits- und Sozialnetz bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität für alle Generationen.

Ein besonderes Merkmal von Herrenberg ist das Bekenntnis zu „Bürgerschaftlichem Engagement“ und die Ausrichtung als „Mitmachstadt“. Hier wird Bürgerbeteiligung groß geschrieben.

Objektnummer: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Weitere Informationen

**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 die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung 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: 24455036 - 71083 Herrenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)