Herrenberg

Saniertes Reihenendhaus mit großem Garten und Einliegerwohnung

Objektnummer: 25455004

KAUFPREIS: 829.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 172 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 359 m²

Objektnummer: 25455004 - 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: 25455004 - 71083 Herrenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25455004
Wohnfläche	ca. 172 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	829.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25455004 - 71083 Herrenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	08.08.2030
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	93.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25455004 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25455004 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25455004 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25455004 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25455004 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25455004 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25455004 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25455004 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25455004 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

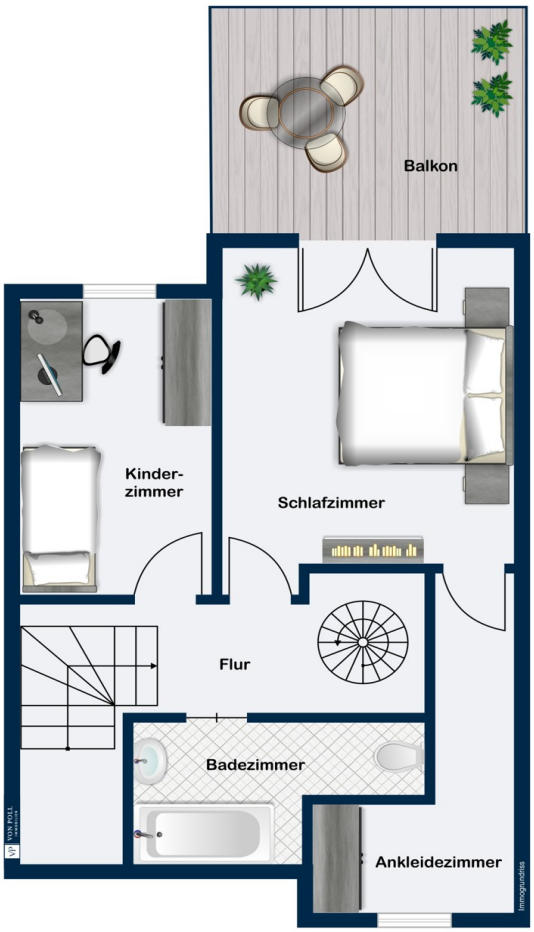
T.: 07031 - 67 71 01 6

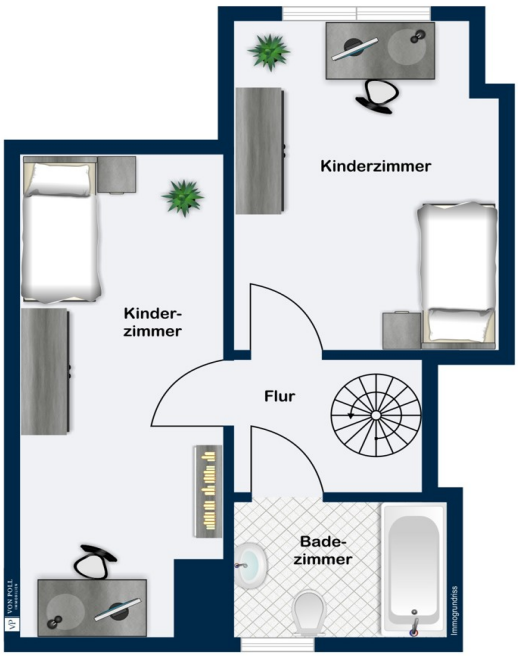
www.von-poll.com

Objektnummer: 25455004 - 71083 Herrenberg

Grundrisse

WC
Flur
Küche
Diele
Abst.
Terrasse
Wohnzimmer
Esszimmer


Balkon
Kinder-
zimmer
Schlafzimmer
Flur
Badezimmer
Ankleidezimmer



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: 25455004 - 71083 Herrenberg

Ein erster Eindruck

Reihenendhaus mit großem Garten und Einliegerwohnung

Dieses Reihenendhaus bietet viele Möglichkeiten für große Familien, es würde sich auch als Mehrgenerationenhaus eignen, da sich im Untergeschoss eine Einliegerwohnung befindet mit separatem Eingang von der Hausseite.
Im Erdgeschoss finden Sie ein großes Wohnzimmer mit angrenzendem offenem Essbereich, die Küche, das Gäste-WC, sowie einen kleinen Abstellraum. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse, die umgeben ist von dem großen Garten, der viel Platz für Ihre Kinder bietet. Davor finden Sie die vier Stellplätze zusätzlich zu der Garage. Weiter erreichen Sie das Obergeschoss mit dem Elternschlafzimmer, zwei extra Kinder- oder Gästezimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche. Das Dachgeschoss wurde 2022 ausgebaut und bietet zweiweitere Schlafzimmer mit eigenem Bad.
Im Untergeschoss finden Sie die Einliegerwohnung mit Fußbodenheizung, die Sie durch einen separaten Eingang begehen, mit einem Wohnzimmer, zusätzlichem Schlafzimmer und einer abgetrennten Küche und Badezimmer. Durch die vorhandenen Fenster gelangt viel Licht in die Wohnung.
Die Ausstattung des Hauses ist neuwertig aufgrund der Kernsanierung im Jahre 2011, bei der eine Solaranlage für Warmwasser installiert wurde.
Im Erdgeschoss wurden Granit-Fliesen mit einer Fußbodenheizung verlegt und die beiden Wohnungen sind jeweils mit einer Einbauküche versehen.

Objektnummer: 25455004 - 71083 Herrenberg

Ausstattung und Details

-2011 kernsaniert
-Solaranlage für Warmwasser
-2022 Dachgaube
-2022 neue Bäder
- 2022 neuer Balkon
-2024 Garten neu angelegt
- 2024 neue Pergola

Objektnummer: 25455004 - 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 Stadtteile eine hohe Lebensqualität für alle Generationen.
Infrastruktur
Herrenberg als Unternehmensstandort zeichnet sich durch die verkehrsgünstige Lage aus. Direkt über eine Anschlussstelle mit der 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 Drehschreibe 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 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: 25455004 - 71083 Herrenberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.8.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 93.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 25455004 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com