

Holzgerlingen

# Gehobenes Einfamilienhaus in attraktiver Lage von Holzgerlingen

Objektnummer: 25455016



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

KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 295 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

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

Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25455016                  |
| Wohnfläche   | ca. 152 m²                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2009                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 899.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 85 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 30.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 16.04.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A              |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2010           |

Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## 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)

## 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 €

**3,54% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,46% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,49% p.a.             | 3,59% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,46% p.a.             | 3,54% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,06% p.a.             | 4,15% p.a.               |

Stand per 01.04.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



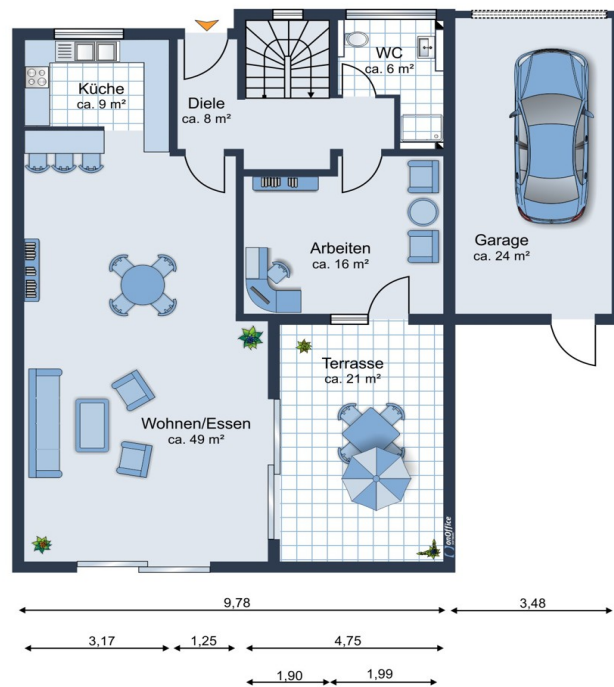
[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

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

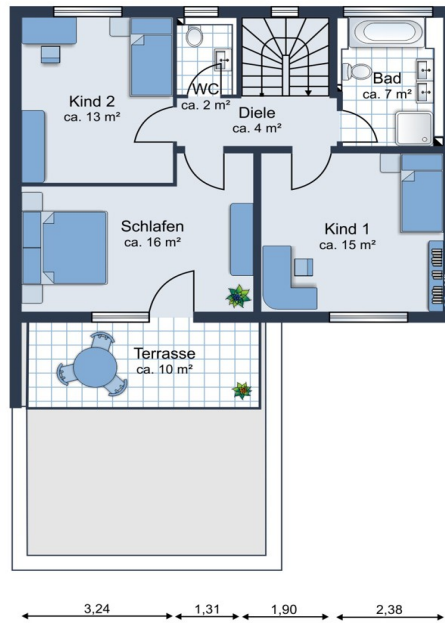


Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

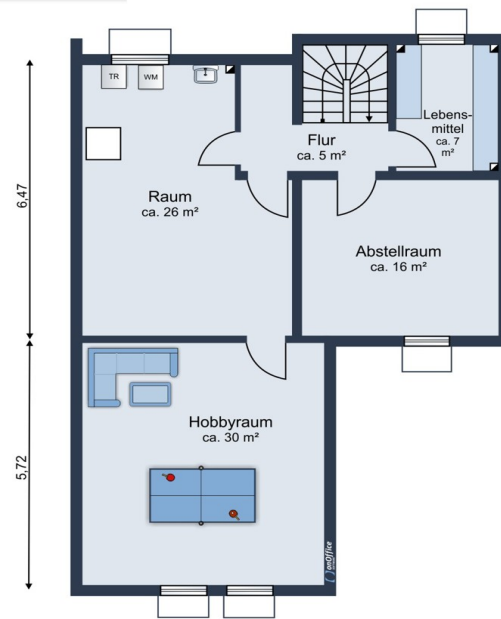
## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

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: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus, geplant im Jahr 2009 und fertiggestellt in 2010, bietet eine attraktive und gepflegte Wohnlösung für Familien und Paare, die Wert auf gehobene Ausstattung und modernen Wohnkomfort legen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 295 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumverteilung und hochwertige Ausstattungsmerkmale. Das Haus umfasst insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die lichtdurchfluteten Räume sind ein besonderes Highlight, ermöglicht durch große Fensterflächen, die eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schaffen. Der großzügige Wohnbereich ist ein weiterer Pluspunkt der Immobilie und bietet viel Platz für gemeinsame Aktivitäten und Entspannung. Die Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Sie ist nicht nur funktional, sondern fügt sich auch ästhetisch ansprechend in den Wohnbereich ein. Für hohen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die sich durch das gesamte Gebäude zieht und eine angenehme, gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet. Unterstützt wird dieses System durch eine effiziente Wärmepumpe. Zwei zeitgemäße und stilvoll gestaltete Badezimmer sorgen für einen entspannten Start in den Tag. Die zusätzliche Fläche von ca. 85 m<sup>2</sup> bietet reichlich Stauraum und Platz für Hobbys, sodass all Ihre Bedürfnisse erfüllt werden. Neben der Wohnfläche steht Ihnen ein großer Hobbyraum zur Verfügung, der flexibel genutzt werden kann. Das Haus verfügt über zwei Terrassen, die ideal für gemütliche Stunden im Freien oder gesellige Anlässe mit Freunden und Familie geeignet sind. Der angrenzende Garten bietet einerseits genug Raum zum Spielen und Erholen für die ganze Familie und lässt andererseits genügend gestalterische Freiräume. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die vorhandene Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste bieten. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und erfüllt mit seinen wertigen Oberflächen gehobene Ansprüche an Wohnqualität. Dank der modernen Technik und der durchdachten Bauweise bietet dieses Haus nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch effizientes und zukunftsicheres Wohnen. Diese Immobilie vereint moderne Eleganz mit praktischen Vorzügen und lädt Sie dazu ein, sich ein Bild von den zahlreichen Annehmlichkeiten zu machen. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, diesen nächsten Schritt in Richtung Ihres neuen Zuhauses zu gehen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Exposés nur bei vollständigen Adress- und Kontaktdatenangabe versenden können. Alle Angaben haben wir von den Eigentümern erhalten, keine Gewähr auf Vollständigkeit oder Richtigkeit.

Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Ausstattung und Details

Moderner Flachdachbau mit einem Grundriss, der einen gehobenen Wohnstil bietet

West-ausgerichtetes Grundstück

Pflegeleicht angelegter Garten, der Optionen bietet

2 Terrassen

Lichtdurchfluteter, großer, sehr gut geschnittener Wohn- Essbereich mit großen Fensterflächen

Einbauküche

3 Schlafzimmer im 1. Obergeschoss sowie ein 1 Schlafzimmer/ Büro im Erdgeschoss

Tageslicht Bad

Hobbyraum und großzügige Nebenflächen - hier werden Sie genug Platz haben

Garage und Stellplatz - privater Parkraum für Sie und Ihre Gäste

Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hülben - in sehr gefragter Holzgerlinger Lage - in einem gewachsenen, neueren Wohngebiet. Die Stadt Holzgerlingen ist ein attraktives, wachsendes Städtle mit rund 14.000 Einwohnern, namhaften Arbeitgebern im Umkreis, und ausgesprochen guter Infrastruktur. Die Lage auf der Schönbuch Lichtung bietet einen hohen Freizeitwert und kurze Wege, z.B. nach Stuttgart sowie zum Stuttgarter Flughafen und über die nahegelegene Autobahn z.B. auch auf die Schwäbische Alb, in den Schwarzwald oder zum schönen Bodensee. Holzgerlingen bietet alle Schularten, viele Kindertagesstätten und eine vollumfängliche ärztliche- sowie Nah-Versorgung. Ein gut ausgebautes Busnetz und die Anbindung an die Schönbuchbahn ermöglichen eine hohe Mobilität mit dem ÖPNV.

Objektnummer: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 30.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 eine 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: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## 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)