Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

Einfamilienhaus mit 3 separaten Wohnungen und großem Garten in ruhiger Ortsrandlage

??????? ????????: 24455009

???? ??????: 879.000 EUR • ?????????: ca. 223 m^2 • ???????: 10 • ?????? ???: 493 m^2

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

?? ??? ?????

??????? ????????	24455009
?????????	ca. 223 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1959
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	879.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 60 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.02.2034
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	363.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1959

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

?? ???????

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

?? ???????

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

?? ???????

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

?? ???????

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

?? ???????

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

?? ???????

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

?? ???????

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

?? ???????

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

?? ???????

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

?? ???????

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

?? ???????

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

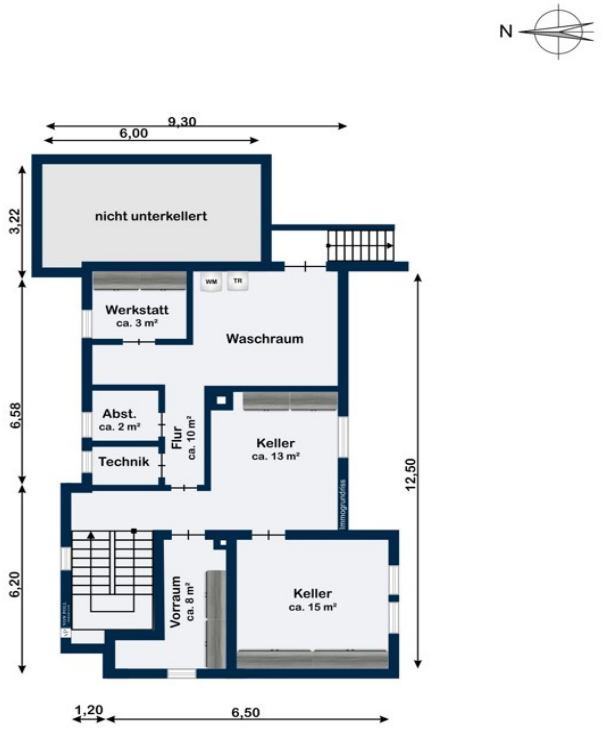
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

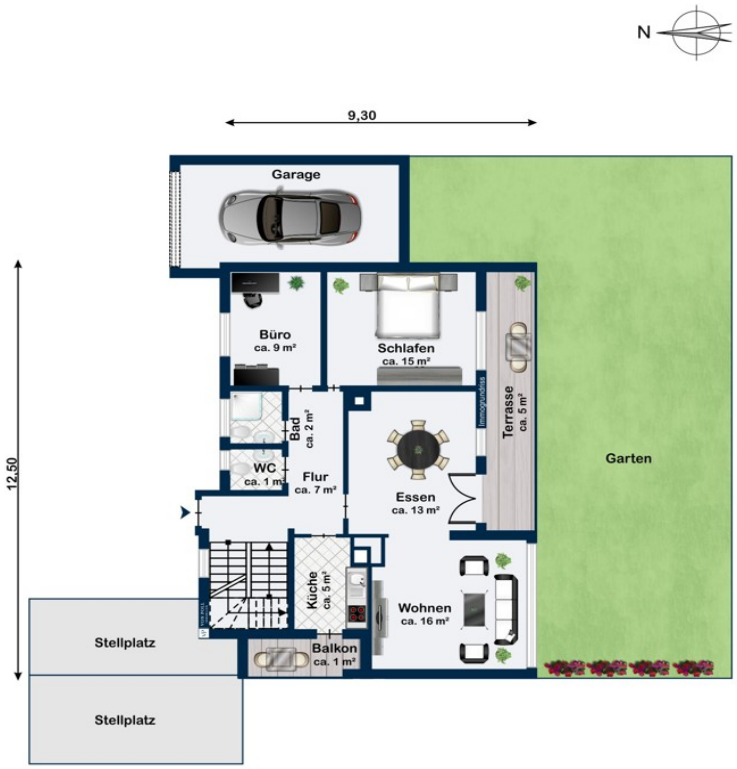
www.von-poll.com

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

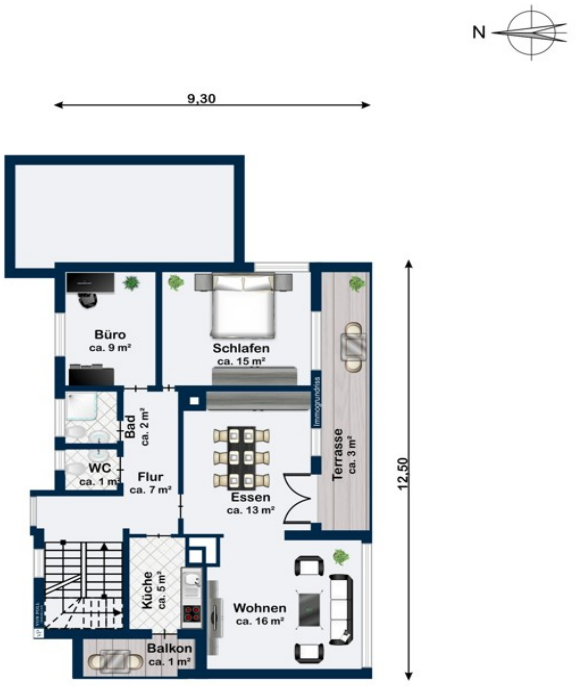
??????



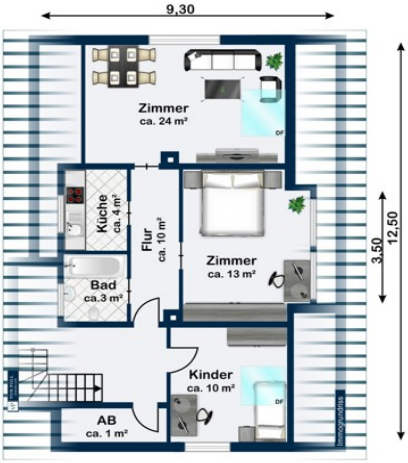
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

??? ????? ????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 wurde massiv gebaut und besticht durch seine großzügige Wohnfläche mit ca. 223 m², die sich auf insgesamt 10 Zimmer verteilt. Davon sind 6 Schlafzimmer und 3 Tageslicht-Badezimmer vorhanden, die genügend Platz für die ganze Familie bieten.

Das Haus wurde so errichtet, dass im EG und OG jeweils eine 3,5-Zimmer-Wohnung und DG ein 3,0 Zimmer-Wohnung separat getrennt sind. Somit kann die Immobilie als Mehrgenerationenhaus für die Familie genutzt werden oder Sie vermieten einen Teil des Hauses und generieren somit Mieteinnahmen.

Natürlich ist das Gebäude unterkellert und beherbergt 2 große Kellerräume, einen Vorratsraum, eine Werkstatt und einen kleinen Abstellraum. Im Heizraum befindet sich ein Waschmaschinenanschluss und ein separater Zugang in den Garten. Ein besonderes Highlight ist die Sicherheitstüre im Untergeschoss, die einen besonderen Schutz bietet. Die Öl-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und der gesamten Immobilie.

Das Haus befindet sich in einem sehr ruhigen Wohngebiet in Ortsrandlage und ist von Feldern und Wiesen umgeben. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar. Zudem lädt die Umgebung zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Das großzügige und sehr schöne nach Süden ausgerichtete Grundstück ist mit ca. 493 m² sehr gut bemessen. Das Gebäude verfügt über insgesamt 1 großen Balkon, zwei kleine Küchen-Balkone und eine schöne Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der Sonne ideal geeignet ist.

Das Haus wurde in den letzten Jahren laufend von außen und innen renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Zu den letzten Renovierungen zählt unter anderem die Erneuerung des Außenliegenden Öl-Tanks aus Stahl mit einer Kunststoffinnenhülle (2022) sowie die Ausbesserung der Fassade und der Neuanstrich

der Frontseite (2021). Auch die Küchen- Balkone wurden mit einem Steinteppich versehen und die Balkonbrüstungen ersetzt (2021). Ebenso wurde die Haustüre inkl. Windschutz erneuert. Im DG wurde das Bad komplett neu gestaltet (2021) und vieles weitere wurde gemacht…

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus mit 3 separaten Wohnungen viel Platz und ruhiges Wohnen für die ganze Familie. Die Parkmöglichkeiten mit 2 x Außenstellplätzen und 1 x Garage mit Zugang in den Garten vervollständigen dieses tolle Angebot.

Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

????????????? ??? ???????

- Außenliegender Öl-Tank (10.000 Liter) aus Stahl Einbau einer (2022) Kunststoffinnenhülle
-Im UG Erneuerung Stahltüre mit Sicherheitsschloss (2022)
-Fassade ausgebessert und Vorderseite neu gestrichen (2021)
-Küchen- Balkonbeläge mit Steinteppich und Balkonbrüstung erneuert(2021)
-Haustüre Windschutz + Handlauf erneuert (2021)
-Garagentor gestrichen (2021)
-DG Bad: Neue Duschwand aus Glas (2021)
-DG Bad: Komplett neu gemacht inkl. Elektroinstallation (2020)
- OG Bad: Neuer Waschtisch und Neue Amateuren Badewanne (2020)
-Treppenhaus EG: Neuer Heizkörper (2020)
-Treppenhaus UG bis 2.OG: Wände + Decken gestrichen (2020)
-3 x Einbauschränke lackiert (2020)
-2.OG: Türe lackiert (2020)
- Neue Öl-Zentral-Heizung (2001)

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

??? ??? ??? ??????????

Geographische Lage:
Holzgerlingen befindet sich auf der Schönbuchlichtung, fünf Kilometer südlich von Böblingen. Die Altstadt liegt 475 m über dem Meer auf der Wasserscheide zwischen der Aich, die einen Kilometer südöstlich im Stadtgebiet entspringt, nach Osten fließt und bei Nürtingen in den Neckar mündet, und der westwärts nach Pforzheim fließenden Würm, die drei Kilometer südlich im Gemeindegebiet von Altdorf ans Tageslicht tritt.

Infrastruktur:
Die Bundesstraße 464 (Renningen–Reutlingen) verbindet Holzgerlingen mit dem überregionalen Straßennetz. Bereits 1934 erhielt die Stadt eine Ortsumgehung. Dadurch blieb der Innenstadtbereich bis heute vom Durchgangsverkehr weitestgehend verschont. Die B 464 ist heute teilweise als vierspurige Schnellstraße ausgebaut.
Drei Haltestellen in Holzgerlingen (Nord, Bahnhof und Buch) binden die Stadt über Böblingen an das Stuttgarter S-Bahn-Netz an.
Holzgerlingen besitzt eine Stadthalle mit 700 Sitzplätzen, eine Begegnungsstätte (Bürgertreff) und ein Altenzentrum mit angeschlossenem Pflegeheim.

Bildung:
Holzgerlingen verfügt über ein modernes Schulzentrum mit Grundschule, Hauptschule, Realschule und Gymnasium (Schönbuch-Gymnasium Holzgerlingen). Das Angebot komplettieren das ansässige Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ) mit dem Förderschwerpunkt Lernen (Heinrich-Harpprecht-Schule) sowie eine Volkshochschule. Darüber hinaus gibt es zwölf Kindergärten sowie eine Stadtbücherei mit öffentlichem Internetzugang.

Ansässige Unternehmen:
Das älteste Unternehmen im Ort ist die seit 1798 ansässige Bandweberei Gottlieb Binder. Viele traditionsreiche mittelständische Unternehmen, wie z. B. die Elektro-Breitling GmbH, gehören wie der Hänssler Verlag und weitere kleinere Betriebe zu den Arbeitgebern am Ort. Derzeit größter Arbeitgeber ist der Anlagenhersteller Eisenmann. Wegen der örtlichen Nähe zum Mercedes-Standort Sindelfingen haben sich Zulieferbetriebe mit Zweigstellen oder Vertriebsbüros angesiedelt.
Viele Holzgerlinger sind im nahen gelegenen Sindelfingen und Böblingen in namhaften

und weltweit agierenden großen Unternehmen, wie Daimler, IBM, Philips, Hewlett-Packard oder Keysight Technologies beschäftigt.

Freizeit & Kultur:
In Holzgerlingen gibt es unter anderem ein Stadion, vier Sporthallen, ein beheiztes Waldfreibad, Tennisplätze und Tennishalle, Reitgelände mit mehreren Hallen, einen Golfplatz (öffentlich und Club) und den Schützenbühl mit einer Moto-Cross-Rennstrecke. Auf dieser finden alljährlich im September die ADAC MX Masters statt.

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.2.2034.
Endenergiebedarf beträgt 363.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 24455009 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Martina Oroz

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com