Herrenberg

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage

??????? ????????: 25455040

???? ??????: 589.000 EUR • ?????????: ca. 182 m² • ???????: 6.5 • ?????? ???: 533 m²

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

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

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

?? ??? ?????

??????? ????????	25455040
?????????	ca. 182 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6.5
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1980
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	589.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	?????????????????? ????????
?????????????????? ?????	ca. 102 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	21.09.2035
???? ?????????	?????????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	166.90 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1980

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

?? ???????

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

?? ???????

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

?? ???????

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

?? ???????

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

?? ???????

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

?? ???????

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

?? ???????

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

?? ???????

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

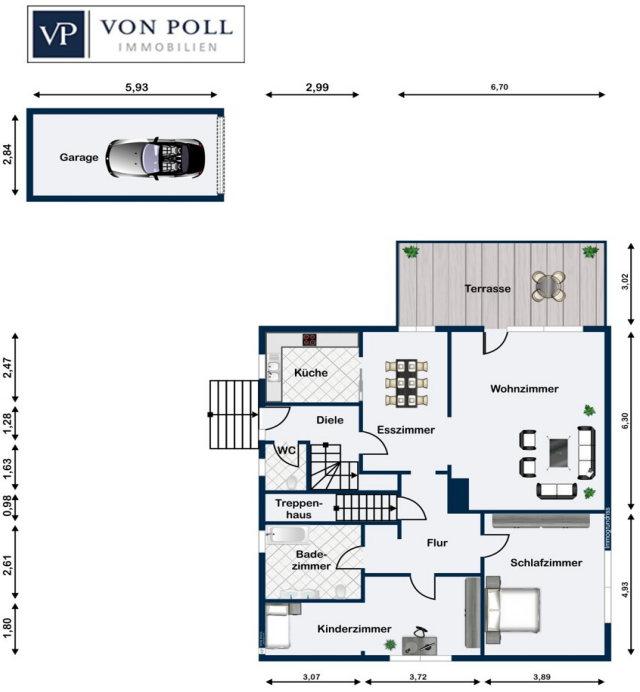
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

www.von-poll.com

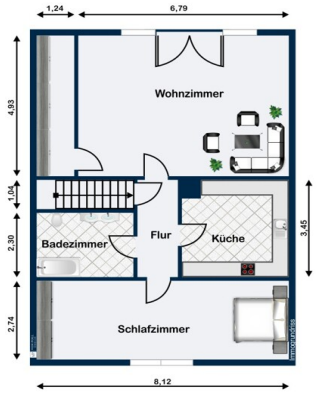
??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

??????



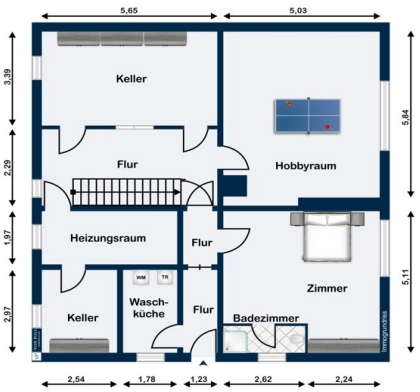
Erdgeschoss

VON POLL
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

VON POLL
IMMOBILIEN



Untergeschoss

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

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

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

Viel Raum zum Verwirklichen: Großfamilienglück mit Garten und Potenzial

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde im Jahr 1980 in bewährter Fertigbauweise durch den Qualitätshersteller Firma Schwörer Haus errichtet und präsentiert sich auf einem ca. 533 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 182 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 100 m² eignet sich die Immobilie optimal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer mit Raumbedarf für Homeoffice und Hobby.
Die Aufteilung des Hauses überzeugt durch ihre großzügigen und funktionalen Grundrisse. Im Erdgeschoss befindet sich die Hauptwohnung mit etwa 117 m² Wohnfläche. Diese Ebene bietet 3,5 Zimmer, darunter ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Blick auf die angrenzende Gartenfläche. Die separate Küche, zwei helle Schlafzimmer sowie ein Badezimmer sorgen für Komfort auf einer Ebene. Ein zusätzlicher Abstellraum ergänzt das Raumangebot.
Ein attraktives Extra bildet die Einliegerwohnung im ausgebauten Dachgeschoss. Mit ca. 64 m² bietet sie zwei weitere Zimmer, ein eigenes Bad und eine Küchenzeile – ideal für jugendliche Familienmitglieder, Gäste oder als Arbeitsplatz. Dank eigenem Zugang eröffnet sich hier die Möglichkeit, verschiedene Wohnmodelle zu realisieren.
Das Untergeschoss wartet mit weiteren vielseitigen Flächen auf. Hier finden sich u.a. eine Werkstatt, ein Hobbyraum und eine Waschküche, die viel Platz für Hobbies und praktische Anforderungen bieten. Ergänzend steht im Untergeschoss ein separates Zimmer mit eigenem Badezimmer und kleiner Küchenzeile zur Verfügung. Dieser Bereich eignet sich zum Beispiel als Rückzugsort, Gästezimmer oder als Option für eine kleine Wohneinheit.
Das Haus weist einen renovierungsbedürftigen Zustand auf und befindet sich überwiegend im Originalzustand des Baujahres. Die Ausstattung entspricht dem Standard der 1980er Jahre und bietet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, das Objekt individuell nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Die Heizungsanlage (Strom) ist als Zentralheizung ausgeführt.
Ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten eine angebaute Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Die Gartenflächen um das Haus, die bereits längere Zeit keiner intensiven Pflege unterzogen wurden, eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – hier kann der eigene Geschmack in die Planung und Ausführung eines modernen, zeitgemäßen Gartens einfließen.
Die ruhige Wohngegend, in der sich die Immobilie befindet, ist geprägt durch gepflegte Nachbarhäuser und eine angenehme Nachbarschaft. Sämtliche Einrichtungen des

täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befinden sich in der näheren Umgebung. Die Einliegerwohnung im OG sowie das Zimmer im UG sind aktuell sehr gut vermietet. Die Mieter sind über den Verkauf informiert und ziehen gegebenfalls aus.
Dieses Haus bietet durch seine durchdachte Raumaufteilung und das großzügige Flächenangebot eine bemerkenswerte Grundlage für unterschiedlichste Wohnideen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Potenzialen dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie die Möglichkeiten, die sich Ihnen hier für Ihre Wohnzukunft eröffnen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!
Bitte haben Sie Verständnis, dass Exposéanfragen nur bei vollständiger Adressangabe, inklusive Telefonnummer, bearbeitet werden können.

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

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

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 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 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.

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 166.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 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.

??????? ????????: 25455040 - 71083 Herrenberg

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

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

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