Herrenberg / Kayh

Besonder Maisonette- Dachgeschoss- Wohnnug mit Potenzial

Objektnummer: 26349085



KAUFPREIS: 493.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214.82 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 226 m²

Objektnummer: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

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

Objektnummer: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

Auf einen Blick

Objektnummer	26349085
Wohnfläche	ca. 214.82 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	493.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	139.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.05.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

Die Immobilie





Objektnummer: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

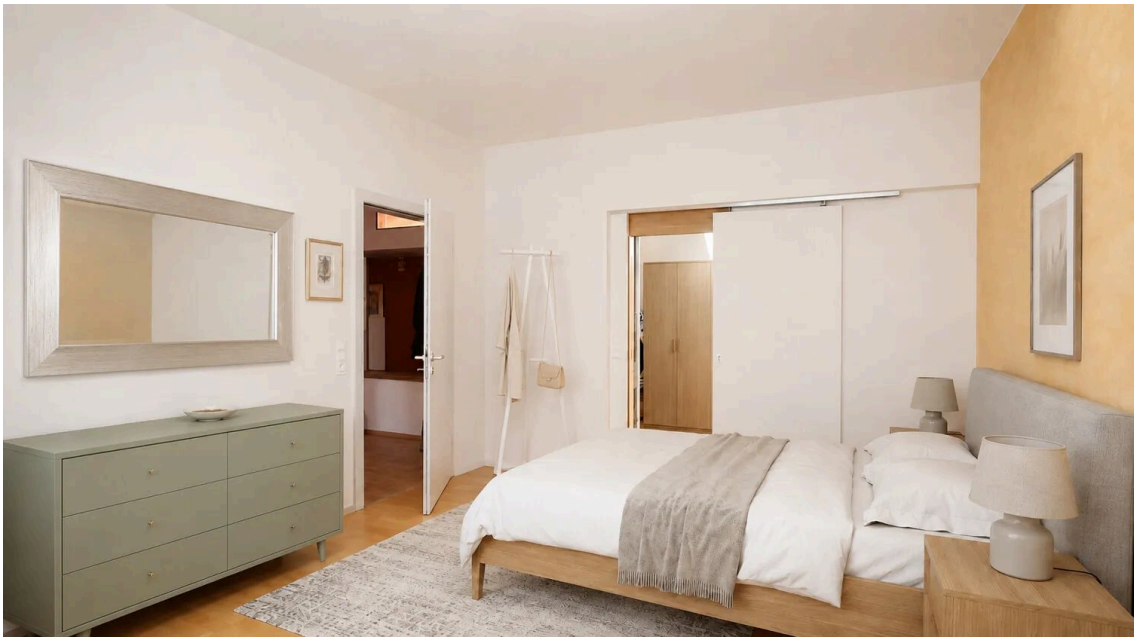
Die Immobilie





Objektnummer: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

Die Immobilie





Objektnummer: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

Die Immobilie





Objektnummer: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

Die Immobilie





Objektnummer: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

Die Immobilie

- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

Ein erster Eindruck

Diese besondere Maisonettewohnung bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus modernem Design, lichtdurchfluteten Räumen und gehobenem Wohnkomfort. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2002 entstand auf der ehemaligen Scheune ein großzügiger Wohnbereich mit individuellem Charakter, der heute ein besonderes Zuhause für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse bietet.

Die Wohneinheit erstreckt sich über drei Wohnebenen, ist unterkellert und verfügt über einen separaten Hauseingang. Alternativ ermöglicht die große Doppelgarage einen komfortablen Zugang direkt in das Treppenhaus, von dem aus sämtliche Wohnebenen erschlossen werden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als separater Arbeitsbereich, Gästebereich oder als eigener Rückzugsort für Familienmitglieder im Sinne eines Mehrgenerationenkonzepts.

Das Dachgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich der Wohnung. Hier stehen zwei weitere Zimmer, eine hochwertige Küche sowie ein großzügiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne zur Verfügung. Die Raumgestaltung wurde mit viel Liebe zum Detail umgesetzt. Ausgewählte Materialien, gekalkte Wandoberflächen und teilweise in Stucco-Veneziano-Technik ausgeführte Wandflächen verleihen den Räumen eine elegante, mediterrane Atmosphäre mit individueller Note.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Galerieebene. Die offene Architektur, die beeindruckende Raumhöhe und die weitläufigen Fensterflächen schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl mit viel Licht und Transparenz. Von hier aus gelangt man auf die teilüberdachte Dachterrasse, die einen geschützten Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität bietet und zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene sinnvoll.

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den besonderen Charakter der Wohnung. Neben der modernen Einbauküche gehören edle Sanitärausstattungen, ein Kaminofen für behagliche Wärme sowie eine Sauna zum Wohnkonzept. Die Kombination aus großzügigen Flächen, individueller Gestaltung und hochwertiger Ausstattung schafft ein Wohnambiente, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Beheizt wird die Wohnung über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2002. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre solide Bauqualität, den gelungenen Grundriss sowie ihren attraktiven Wohncharakter.

Diese besondere Maisonettewohnung eignet sich ideal für Käufer, die großzügiges Wohnen mit individuellem Charakter, außergewöhnlicher Architektur und einem hohen Maß an Privatsphäre verbinden möchten. Die Kombination aus offener Galerie, Dachterrasse, Doppelgarage, Sauna und hochwertiger Ausstattung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

Ausstattung und Details

- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Böden teilweise gefliest, in den meisten Wohnbereichen mit Holzparkett.

- Wände in der hinteren Einheit teilweise mit Stucco Veneziano, im Bad mit Sumpfkalk.
- Hochwertige Sanitäreinrichtung.
- Vollausgestattete, neuwertige Küche.
- Holz-/ Kunstofffenster, doppelt verglast, mit Rollos.
- Öl-Zentralheizung für Warmwasser & Heizwärme.
- Holzofenkamin.
- Innengedämmte Außenwände.

Objektnummer: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

Alles zum Standort

Herrenberg-Kayh bietet als ruhiger, semi-ländlicher Stadtteil mit rund 1.650 Einwohnern eine stabile und gefragte Wohnlage innerhalb der wirtschaftsstarken Metropolregion Stuttgart. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Ärzten, Nahversorgung und vielfältigen Freizeitangeboten. Gleichzeitig überzeugt der Standort durch seine angenehme Wohnatmosphäre und die gute Einbindung in das städtische Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bushaltestellen wie Kayh Rathaus liegen nur wenige Schritte entfernt, der S-Bahnhof Altingen ist in etwa 25 Minuten fußläufig erreichbar, und die Autobahnanschlüsse befinden sich rund 1,7 km entfernt. Damit verbindet Kayh ruhiges Wohnen mit schneller Erreichbarkeit und einer Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv ist.

Objektnummer: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 07.05.2033
Endenergieverbrauch beträgt 139,9 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:
Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

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 eine 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: 26349085 - 71083 Herrenberg / Kayh

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen
Tel.: +49 7071 - 70 75 506
E-Mail: tuebingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com