Herrenberg / Kayh

Zweifamilienhaus mit zwei autarken Wohneinheiten – hinten wohnen, vorne vermieten

Objektnummer: 26349086



KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 316.58 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 226 m^2

Objektnummer: 26349086 - 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: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

Auf einen Blick

Objektnummer	26349086
Wohnfläche	ca. 316.58 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	770.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 114 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26349086 - 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: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

Die Immobilie





Objektnummer: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

Die Immobilie





Objektnummer: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

Die Immobilie





Objektnummer: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

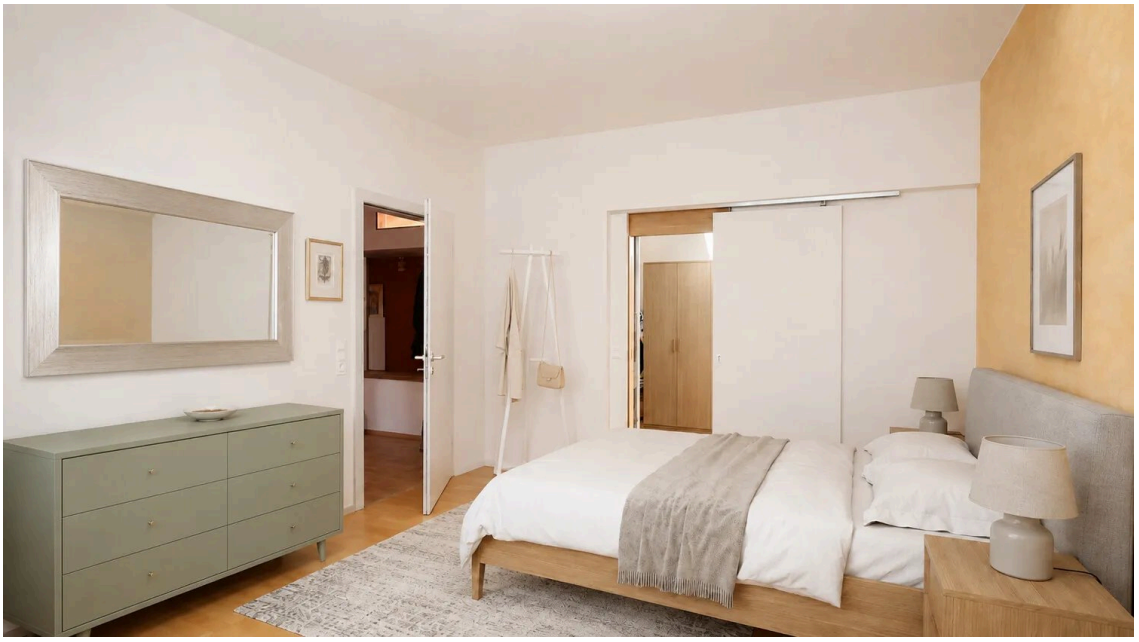
Die Immobilie





Objektnummer: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

Die Immobilie





Objektnummer: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

Die Immobilie



- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus verbindet historischen Bestand mit moderner Architektur und bietet ein durchdachtes Wohnkonzept für unterschiedliche Lebenssituationen. Das Gebäude wurde 2002 umfassend modernisiert und durch einen hochwertigen Erweiterungsbau auf der ehemaligen Scheune ergänzt. So entstanden zwei vollständig autarke Maisonette-Wohneinheiten, jeweils mit eigener Küche, eigenem Bad und eigener Garage. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 316 m², das Grundstück umfasst ca. 226 m².

Die vordere Wohneinheit erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und überzeugt durch eine klare, familienfreundliche Struktur. Im Erdgeschoss befinden sich die Garage mit direktem Zugang, die Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie ein Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet vier flexibel nutzbare Zimmer und ein modernisiertes Badezimmer. Durch ihre autarke Ausführung eignet sich diese Einheit sowohl zur Eigennutzung als auch optimal als Vermietungsobjekt – etwa für Familien, Paare oder als solide Kapitalanlage. Aktuell wird geprüft, ob ein Balkon ergänzt werden kann, um zusätzlichen Außenraum zu schaffen.

Die hintere Wohneinheit erstreckt sich über vier Ebenen, ist vollständig unterkellert und verfügt über einen separaten Eingang. Zusätzlich besteht ein komfortabler Zugang über die große Doppelgarage, der direkt in das Treppenhaus führt und die Wohnbereiche im Obergeschoss, Dachgeschoss und der Galerieebene erschließt. Das Obergeschoss umfasst zwei Zimmer und ein Badezimmer und eignet sich hervorragend als separierter Arbeitsbereich oder als eigene Wohnetage für Familienmitglieder im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, eine hochwertige Küche sowie ein luxuriös ausgestattetes Bad mit bodentiefer Dusche, Badewanne und gekalkten Wänden. Die Wand- und Raumgestaltung ist sehr individuell; ausgewählte Materialien und teilweise ausgeführte Stucco-Veneziano-Techniken verleihen den Räumen eine elegante, marmorierte Tiefenwirkung.

Die großzügige Galerieebene mit offener Architektur und weitläufigen Fensterflächen schafft ein beeindruckendes Raumgefühl. Von hier aus gelangt man auf die teilüberdachte Dachterrasse, die einen geschützten Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität bietet. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene. Abgerundet wird das hochwertige Wohnkonzept durch eine vollausgestattete Küche, edle Bäder, einen Kaminofen für behagliche Wärme sowie eine Sauna.

Beheizt wird das gesamte Haus durch eine Ölheizung aus dem Jahr 2002, die im Zuge der Modernisierung installiert wurde und zuverlässig für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten

Modernisierungsstand und überzeugt durch solide Bauweise, hochwertige Details und ein vielseitiges Raumangebot.

Das Zweifamilienhaus bietet zahlreiche individuelle Nutzungsmöglichkeiten – sei es als großzügiges Familiendomizil, als kombinierte Wohn- und Arbeitsstätte oder zur separaten Vermietung der beiden Wohneinheiten. Die autarken Strukturen, die Galerieebene mit Dachterrasse und die hochwertige Ausstattung machen das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktiv. Durch die bestehende Teilung nach WEG besteht zudem die Möglichkeit, eine der beiden Wohneinheiten separat zu erwerben; Käufer, die beide Einheiten gemeinsam erwerben möchten, werden bevorzugt berücksichtigt.

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

Objektnummer: 26349086 - 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 in der hinteren Einheit.
- Vollausgestattete, neuwertige Küchen in der hinteren Einheit.
- Moderne, gepflegte Küche in der vorderen Einheit.
- Holz-/ Kunstofffenster, doppelt verglast, mit Rollos.
- Öl-Zentralheizung für Warmwasser & Heizwärme.
- In beiden Einheiten zusätzliche Holzofenkamine.
- Teilweise Innengedämmte Außenwände.

Objektnummer: 26349086 - 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: 26349086 - 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: 26349086 - 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