Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Großzügiges Wohnen mit Perspektive – Einfamilienhaus mit separatem Büro, Sauna und Garten.

Objektnummer: 26455026



KAUFPREIS: 719.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 239 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 596 m²

Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

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

Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26455026
Wohnfläche	ca. 239 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	719.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	137.32 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Die Immobilie

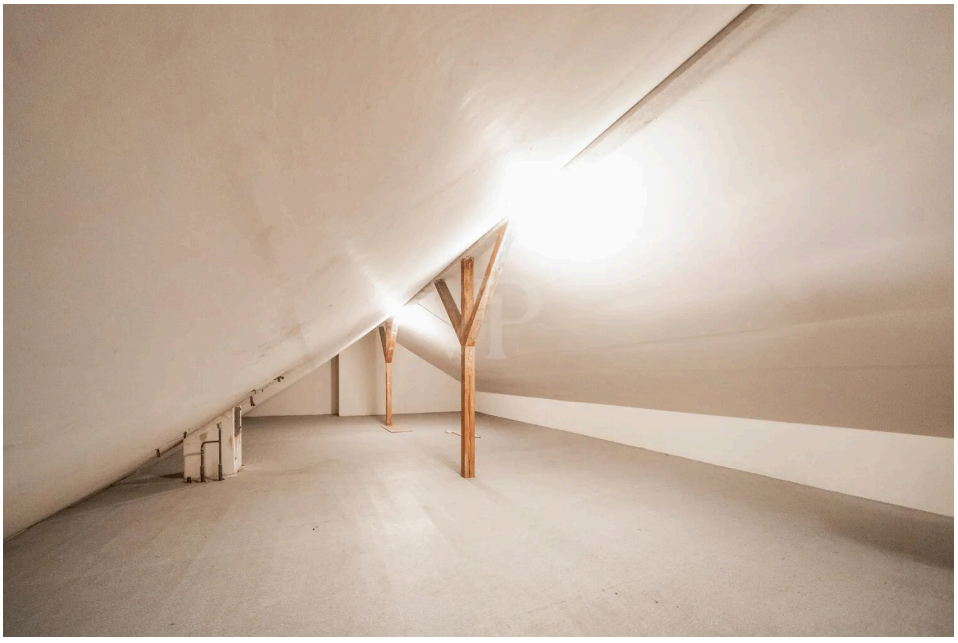




Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

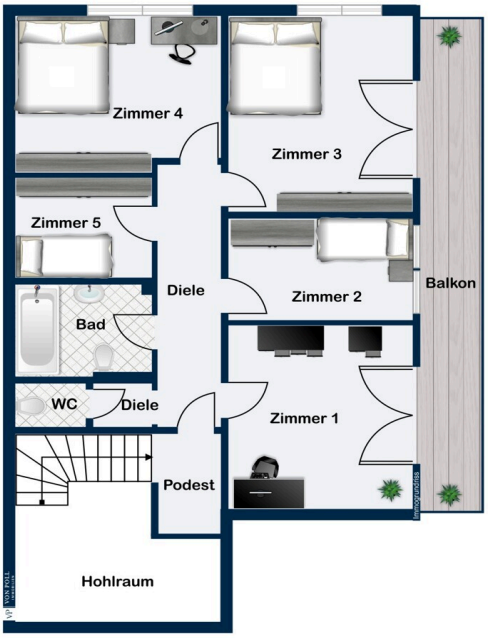
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

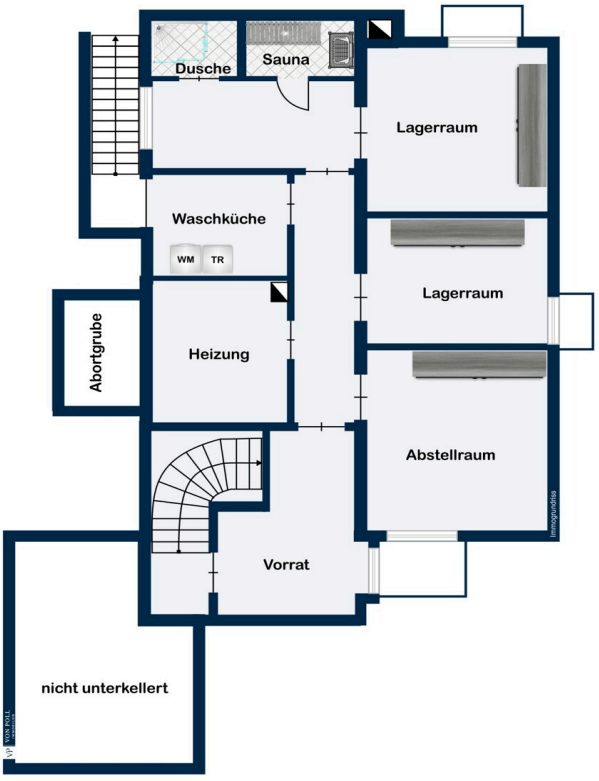
T.: 07031 - 67 71 01 6

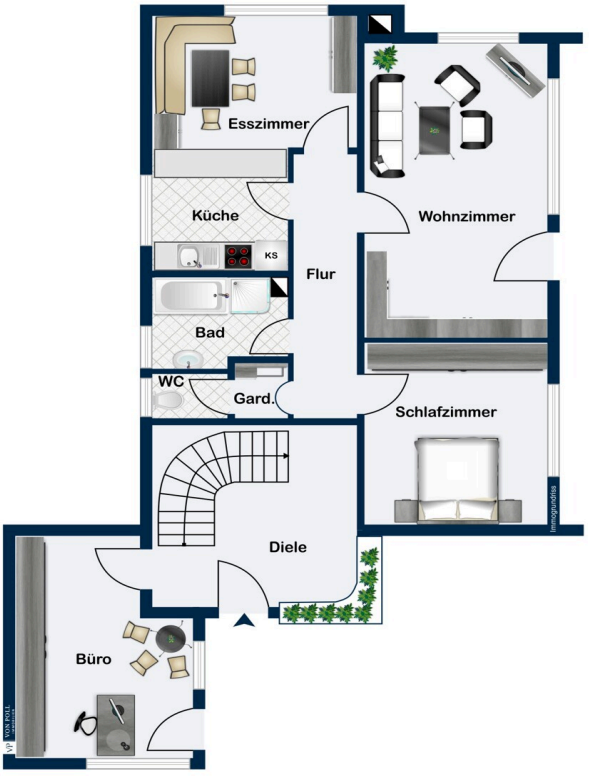
www.von-poll.com

Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Grundrisse




Dusche
Sauna
Lagerraum
Waschküche
WM
TR
Lagerraum
Abortgrube
Heizung
Abstellraum
Vorrat
nicht unterkellert



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: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Ein erster Eindruck

Raum für die ganze Familie, individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Dieses großzügige Einfamilienhaus vereint ein außergewöhnliches Raumangebot mit attraktiven Ausstattungsmerkmalen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 596 m² großen Grundstück gelegen, bietet die im Jahr 1962 fertiggestellte Immobilie rund 239 m² Wohnfläche und damit ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Im Laufe der Jahre wurde das Haus kontinuierlich modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die Erneuerung der Fenster sowie die Fassadensanierung mit Dämmung im Jahr 2004. Im Jahr 2022 wurden zudem beide Badezimmer umfassend erneuert. Diese Maßnahmen verbinden den gewachsenen Charakter der Immobilie mit ausgewählten zeitgemäßen Ausstattungsdetails.
Großzügiges Wohnkonzept mit zahlreichen Möglichkeiten

Sieben Zimmer eröffnen vielfältige Perspektiven für eine individuelle Gestaltung. Fünf Schlafzimmer schaffen ausreichend Privatsphäre für Familienmitglieder und Gäste. Darüber hinaus lassen sich die vorhandenen Räume flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen und an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Zwei im Jahr 2022 modernisierte Badezimmer sorgen für zeitgemäßen Komfort im Alltag. Die zentrale Heizungsanlage ergänzt das Raumangebot und schafft die Grundlage für ein angenehmes Wohnambiente.
Arbeiten und Entspannen in den eigenen vier Wänden

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist das Büro mit separatem Eingang. Ob für die selbstständige Tätigkeit, ein Homeoffice mit Kundenverkehr oder einen eigenen Arbeitsbereich unabhängig vom privaten Wohnraum – diese Lösung bietet ein hohes Maß an Flexibilität und eröffnet attraktive Nutzungsperspektiven.

Auch der Erholungsfaktor kommt nicht zu kurz: Eine hauseigene Sauna schafft einen privaten Rückzugsort und lädt dazu ein, nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen. So verbindet das Haus die Anforderungen des modernen Alltags mit zusätzlichen Möglichkeiten für Entspannung und persönliche Entfaltung.
Gepflegter Garten mit besonderem Akzent

Das ca. 596 m² große Grundstück ergänzt das großzügige Raumangebot um einen vielseitig nutzbaren Außenbereich. Der gepflegte Garten bietet Platz für gesellige Stunden im Freien, entspannte Momente und individuelle Gestaltungsideen. Ein angelegter Teich setzt einen reizvollen Blickfang und verleiht dem Garten eine

besondere Atmosphäre.

Ob als familienfreundlicher Rückzugsort, grüne Oase oder Mittelpunkt gemeinsamer Freizeitaktivitäten – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, den Außenbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.
Ein Zuhause mit Perspektive

Die ruhige Lage bildet einen angenehmen Rahmen für ein entspanntes Wohnumfeld. Gleichzeitig bietet die Immobilie mit ihrem großzügigen Platzangebot, den bereits durchgeführten Modernisierungen und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eine interessante Grundlage für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Besonders die Kombination aus fünf Schlafzimmern, zwei modernisierten Badezimmern, separatem Büro mit eigenem Zugang und privater Sauna macht dieses Einfamilienhaus zu einer Immobilie mit individuellem Charakter und bemerkenswerter Flexibilität.

Eine Immobilie für Menschen, die Großzügigkeit schätzen, Wohnen und Arbeiten harmonisch verbinden möchten und Wert auf ein Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten legen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und zeigen Ihnen die besonderen Vorzüge sowie das Potenzial dieses Hauses vor Ort.

Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Ausstattung und Details

-2004 Fenster erneuert
-2004 neue Fassade mit Dämmung
-2022 neue Bäder
- Sauna
-Schöner Garten mit Teich
- Büro mit separatem Eingang
-Ruhige Lage

Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Alles zum Standort

Geographische Lage
Herrenberg ist eine Stadt in der Mitte Baden-Württembergs, etwa 30 km südwestlich von Stuttgart und 20 km westlich von Tübingen. Sie ist die nach Einwohnerzahl viertgrößte, flächenmäßig größte Stadt des Landkreises Böblingen und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit dem 1. Januar 1974 ist Herrenberg eine Große Kreisstadt. Mit den Gemeinden Deckenpfronn und Nufringen ist die Stadt Herrenberg eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft eingegangen.
Im Herzen des Gäu gelegen, umgeben von viel Grün und Natur, Wäldern und Streuobstwiesen, bietet Herrenberg mit seinen knapp 33.000 Einwohnern und sieben Stadtteile eine hohe Lebensqualität für alle Generationen.
Infrastruktur
Herrenberg als Unternehmensstandort zeichnet sich durch die verkehrsgünstige Lage aus. Direkt über eine Anschlussstelle mit der 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 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.

Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Sonstige Angaben

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 ein 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: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein – Gültstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com