Hildrizhausen

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Hildrizhausen

Objektnummer: 26455036



KAUFPREIS: 665.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 373 m²

Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

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

Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26455036
Wohnfläche	ca. 135 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	665.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	149.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

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: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Grundrisse







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: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 135m² sowie einer Grundstücksfläche von ca. 373 m² zahlreiche Möglichkeiten für verschiedene Lebenskonzepte. Das Haus wurde 1994 erbaut und befindet sich in einem gepflegten und modernen Zustand. Die Modernisierung erfolgte zuletzt im Jahr 2025 und sorgt für einen hohen Wohnkomfort.

Mit insgesamt sieben Zimmern und drei Badezimmern eignet sich die Immobilie sowohl für größere Familien als auch für Menschen, die Wert auf zusätzlichen Raum für Büro, Hobby oder Gäste legen. Die effiziente Aufteilung erlaubt ein flexibles und komfortables Wohnen für verschiedene Lebensphasen und Bedürfnisse.

Das Haus besticht durch zahlreiche Ausstattungsdetails, die in den vergangenen Jahren kontinuierlich erneuert oder ergänzt wurden. Die Haustür wurde 2011 erneuert und vermittelt bereits beim Betreten ein sicheres Gefühl. Im Obergeschoss befindet sich eine Küche, die 2011 modernisiert wurde und so den heutigen Anforderungen gerecht wird. Ein weiterer Vorteil ist der im Jahr 2021 neu gestaltete Badbereich im Obergeschoss, der zeitgemäßen Komfort bietet.

Auch energetisch wurde nachgerüstet: Der Brenner der Zentralheizung wurde 2018 erneuert, was zur Effizienz und Kostenersparnis beiträgt.Die Dachfenster im Obergeschoss,wurden im Jahr 2025 durch moderne 3-fach-Verglasung ersetz, dadurch profitieren Sie von zusätzlicher Wärmedämmung und Ruhe. Ebenfalls im Jahr 2025 wurde der Balkon erneuert, der so zu einem geschätzten Rückzugsort im Freien wird.

Für behagliche Stunden sorgt der im Haus vorhandene Specksteinofen, der nicht nur zu atmosphärischer Wärme beiträgt, sondern auch in den kälteren Monaten für ein angenehmes Wohngefühl steht. Abgerundet wird das Wellnessangebot durch eine eigene Sauna, die nach einem langen Tag Entspannung bietet und das ganz privat Zuhause.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung. So können Sie Ihr Auto jederzeit bequem und geschützt abstellen. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung im Freien – ob für gemeinsame Aktivitäten oder individuelle Gestaltung nach Ihren Wünschen.

Die moderne Ausstattung, die letzten Jahre umfassend durchgeführten Modernisierungen und die großzügigen Räumlichkeiten machen dieses Zweifamilienhaus zu einer Immobilie, die viele Möglichkeiten eröffnet.

Sie möchten sich selbst ein Bild machen oder haben Fragen zu weiteren Details? Gern stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung oder ein Beratungsgespräch zur Verfügung. Lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen und lernen Sie dieses modernisierte Zweifamilienhaus kennen – vereinen Sie modernes Wohnen mit komfortabler Ausstattung in einer attraktiven Umgebung.

Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Ausstattung und Details

-Haustüre 2011 erneuert
-OG Küche 2011
-Brenner 2018 erneuert
-OG Bad 2021 neu gemacht
-OG Dachfenster 2025 erneuert 3-fach Verglasung
-Balkon 2025 neu gemacht
-Specksteinofen
- BWT Weichwasseranlage 2017
-Sauna
-Garage
-Stellplatz

Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

Alles zum Standort

Geographische Lage
Die Gemeinde Hildrizhausen liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Böblingen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich am Westrand des Schönbuchs auf der Holzgerlinger Platte. Naturräumlich gehört das Gebiet zur übergreifenden Einheit von Schönbuch und Glemswald.
Historie
Hildrizhausen kam bereits 1382 mit Herrenberg an Württemberg. 1417 gehörte die Gemeinde zum Oberen Amt des Schönbuchs, später dann zum Amt bzw. Oberamt Herrenberg und ab 1938 zum Landkreis Böblingen. Die Gemeinde ist Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen mit Sitz in Holzgerlingen.
Hildrizhausen hat sich seit 1945 sichtbar entwickelt. In den Nachkriegsjahren entstanden ausgedehnte Neubaugebiete im Norden, Süden und Osten des Ortes, die in den 1980er Jahren um ein größeres Areal an der Ostseite ergänzt wurden. Seit der Jahrtausendwende konzentriert sich die Neubautätigkeit auf ein Gebiet im Nordosten des Ortes. Im Nordwesten ist zeitgleich ein größeres Gewerbegebiet entstanden.
Verkehr & Anbindungen
Hildrizhausen ist über die Bundesautobahn 81 (Abfahrt Nr. 26) an das überregionale Straßennetz angeschlossen.
Außerdem verbindet die Buslinie 752 des Verkehrsverbundes VVS die Gemeinde mit dem Haltepunkt Ehningen (b Böblingen) an der Gäubahn, der von der Linie S1 der S-Bahn Stuttgart bedient wird, sowie der Schönbuchbahn in Holzgerlingen.
Bildungseinrichtungen
Schönbuchschule ist eine reine Grundschule. Eine Hauptschule befindet sich in der Nachbargemeinde Altdorf. Schüler, die nach der Grundschule den Weg der Mittleren Reife oder des Abitures wählen, gehen in der Regel auf die Otto-Rommel-Realschule bzw. das Schönbuch-Gymnasium in Holzgerlingen. Die 1975 erbaute Turnhalle (Schönbuchhalle) der Schönbuchschule wird außerdem auch als Fest- und Mehrzweckhalle für Veranstaltungen genutzt.

Objektnummer: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

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: 26455036 - 71157 Hildrizhausen

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