Herrenberg

Naturnahes Wohnen in Herrenberg – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gartenhaus auf ca. 1.709 m² Grundstück

Objektnummer: 26455056



KAUFPREIS: 1.299.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1709 m²

Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

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

Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26455056
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1986

Kaufpreis	1.299.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	86 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

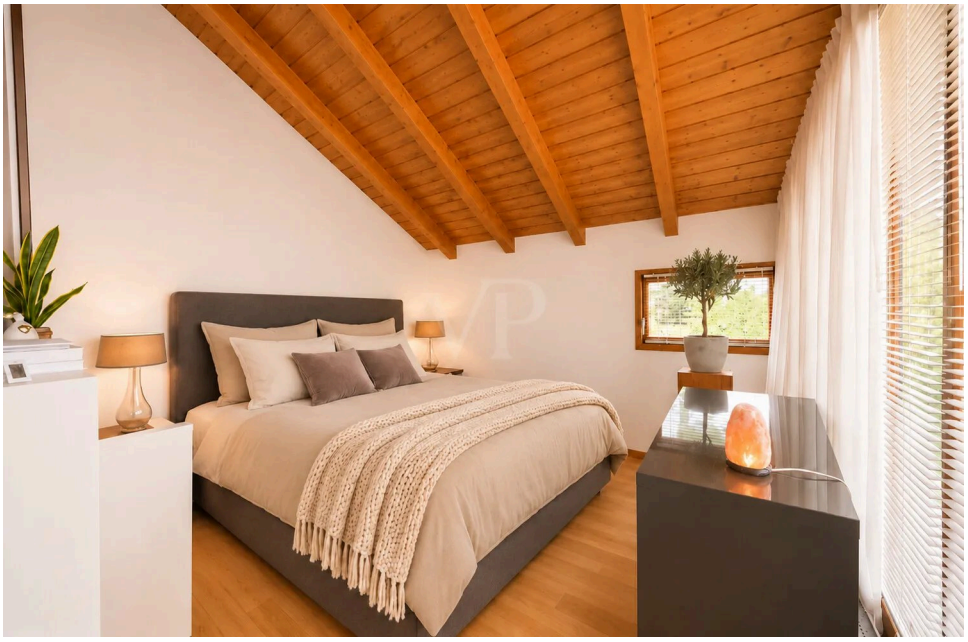
Die Immobilie





Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie

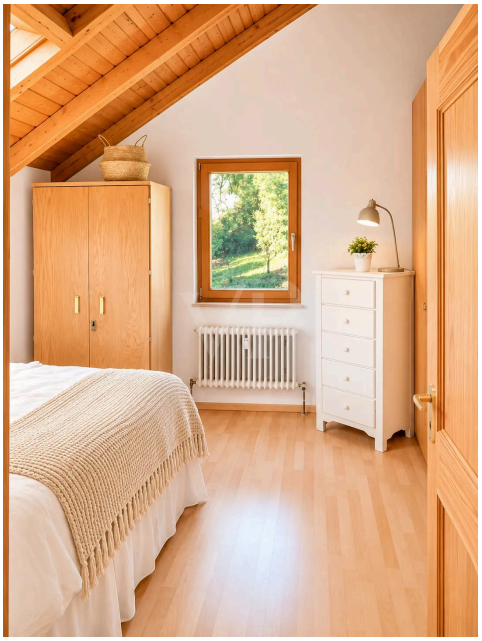




Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

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: 26455056 - 71083 Herrenberg

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Zimmer
Küche
WC
Bad
Zimmer
Zimmer


VON POLL IMMOBILIEN
Terrasse
Küche
Essen
Vorräte
Diele
Gard.
WC
Wohnen
Wintergarten



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: 26455056 - 71083 Herrenberg

Ein erster Eindruck

In ruhiger und begehrter Wohnlage von Herrenberg, unmittelbar am Waldrand und umgeben von weitläufigen Grün- und Wiesenflächen, präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.709 m². Die Kombination aus naturnaher Umgebung, großzügigem Platzangebot und hervorragender Anbindung an die Herrenberger Innenstadt macht diese Immobilie zu einem besonderen Wohnangebot.

Das im Jahr 1986 errichtete und 2005 umfassend modernisierte Anwesen bietet auf ca. 180 m² Wohnfläche insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohnambiente mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Den Mittelpunkt des Haupthauses bildet der gemütliche Wohnbereich mit Kamin, der besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Echtholzparkett und gepflegte Fliesenbeläge unterstreichen den wohnlichen Charakter. Die Einbauküche ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Drei Balkone beziehungsweise Terrassen sowie ein Wintergarten mit elektrischen Markisen erweitern den Wohnkomfort und bieten zahlreiche Möglichkeiten, die ruhige Umgebung und den Blick ins Grüne zu genießen.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung, die zusätzliche Flexibilität bei der Nutzung des Anwesens bietet. Ob als Wohnbereich für Familienangehörige, für Gäste oder als eigenständiger Rückzugsort – die Einliegerwohnung eröffnet vielseitige Möglichkeiten und macht die Immobilie besonders interessant für Mehrgenerationenwohnen.

Ein weiterer Höhepunkt ist das beeindruckende Grundstück mit ca. 1.709 m² Fläche. Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand und großzügigen Rasenflächen bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität. Hier lassen sich entspannte Stunden im Grünen ebenso genießen wie gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden.

Eine zusätzliche Besonderheit stellt das separate, wohnlich ausgebaute Gartenhaus dar. Dieses verfügt über einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich, eine eigene Einbauküche, ein Badezimmer sowie eine private Terrasse mit herrlichem Ausblick. Es bietet zusätzlichen Raum für Gäste, Familienangehörige oder individuelle Rückzugsmöglichkeiten und ergänzt das Anwesen auf attraktive Weise.

Drei Garagen mit elektrischen Torantrieben sowie ein separater Geräteschuppen runden das großzügige Platzangebot ab. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage in Herrenberg. Die unmittelbare Nähe zum Wald und zu den umliegenden Grünflächen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig ist die charmante Herrenberger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés bequem zu Fuß erreichbar. Auch der Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss sowie die Autobahn und die umliegenden Bundesstraßen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Dieses besondere Anwesen vereint naturnahes Wohnen, ein außergewöhnlich großes Grundstück und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch die separate Einliegerwohnung und das zusätzliche Gartenhaus. Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, Ruhe und Privatsphäre in attraktiver Lage von Herrenberg zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

Ausstattung und Details

-Einliegerwohnung
- Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten
- Gemütlicher Kamin
- Schöner Echtholzparkett, Fliesen
- Elektrische Markisen im Wintergarten
- Gas-Zentralheizung
- Großer, schöner Garten mit altem Baumbestand
- 3 Garagen, jeweils mit elektrischem Torantrieb
-Gartenhaus mit Wohn-/Schlafraum, Einbauküche, Badezimmer und Terrasse verfügt über einen fantastischen Ausblick .
-Geräteschuppen
-...

Objektnummer: 26455056 - 71083 Herrenberg

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: 26455056 - 71083 Herrenberg

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: 26455056 - 71083 Herrenberg

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