Holzgerlingen

# Wohnen mit Weitblick-Gepflegte Doppelhaushälfte mit separater Einliegerwohnung in Holzgerlingen

*Objektnummer: 26455059*




KAUFPREIS: 944.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 486 m²

Objektnummer: 26455059 - 71088 Holzgerlingen


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

Objektnummer: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26455059 |
| Wohnfläche | ca. 241 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 2000 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 944.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 49 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 15.01.2033 | Energie-Effizienzklasse | A |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2000 |

Objektnummer: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# 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: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# Grundrisse






Obergeschoss




Erdgeschoss




Dachgeschoss

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: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# Ein erster Eindruck

Diese äußerst gepflegte und neuwertige Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Holzgerlingen vereint großzügigen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre helle Wohnatmosphäre, den schönen Fernblick sowie eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier besonderer Wert auf ein angenehmes Wohnambiente und eine funktionale Gestaltung gelegt wurde. Großzügig geschnittene Räumlichkeiten, eine harmonische Raumaufteilung und der sehr gepflegte Gesamtzustand schaffen ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Das Haus bietet ausreichend Platz für Familien und lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Der Hauptwohnbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Helle, einladende Wohnräume schaffen eine freundliche Atmosphäre und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Die durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für eine angenehme Verbindung aus gemeinschaftlichem Familienleben und persönlichen Rückzugsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Fernblick, der dieser Immobilie einen zusätzlichen Reiz verleiht. Der Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und die Aussicht zu genießen. Auch der Garten bietet einen attraktiven Rückzugsort und schafft Raum für Erholung, gesellige Zusammenkünfte oder gemeinsame Zeit mit der Familie.

Ein wesentlicher Mehrwert dieser Doppelhaushälfte ist die separate Einliegerwohnung mit eigenständigem Zugang. Sie eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und macht die Immobilie besonders interessant für Käufer, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten. Ob zur Erzielung zusätzlicher Mieteinnahmen, als Wohnbereich für Familienangehörige, für erwachsene Kinder, als Gästewohnung oder als Homeoffice – die zusätzliche Wohneinheit bietet ein hohes Maß an Flexibilität.

Auch für ein Mehrgenerationenkonzept eignet sich diese Immobilie hervorragend. Das Zusammenleben unter einem Dach lässt sich mit einem hohen Maß an Privatsphäre verbinden. Alternativ bietet die Vermietung der Einliegerwohnung die Möglichkeit, zusätzliche Einnahmen zu erzielen und die laufende Finanzierung zu unterstützen.

Neben den vielseitigen Wohnmöglichkeiten überzeugt das Haus durch seine praktischen Ausstattungsmerkmale. Eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze sorgen für komfortables Parken direkt an der Immobilie. Ergänzende Abstell- und

Stauraumflächen bieten Platz für die Dinge des täglichen Bedarfs.

Der äußerst gepflegte Gesamtzustand unterstreicht den positiven Eindruck dieses Immobilienangebots. Das Haus präsentiert sich als attraktives Zuhause, das auf Wunsch zeitnah bezogen werden kann und seinen zukünftigen Eigentümern zahlreiche Perspektiven eröffnet.

Abgerundet wird das Angebot durch die attraktive Wohnlage in Holzgerlingen. Die Stadt überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, eine gute Infrastruktur sowie eine verkehrsgünstige Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitangebote machen den Standort besonders interessant für Familien und Berufspendler.

Ob als großzügiges Eigenheim, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Doppelhaushälfte vereint Wohnqualität, Flexibilität und eine attraktive Zukunftsperspektive.

Eine Immobilie mit Charakter, schönem Fernblick und echtem Mehrwert, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Immobilienangebots. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Doppelhaushälfte persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# Ausstattung und Details

Gas-Zentral-Heizung (2019)
Holzkamin
Kunststofffenster
Offene Küche mit Einbauküche
Größe Aussichtsterrasse
Drei Bäder

Objektnummer: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# Alles zum Standort

Holzgerlingen präsentiert sich als äußerst attraktive Vorortgemeinde in unmittelbarer Nähe zu Stuttgart, die mit einer stabilen und hochwertigen Immobilienlandschaft überzeugt. Die Lage profitiert von einer exzellenten regionalen Infrastruktur, die eine wohlhabende Pendlerklientel anspricht und somit eine nachhaltige Nachfrage im gehobenen und luxuriösen Segment gewährleistet und der Markt ist dynamisch und vielversprechend. Die Immobilienpreise bewegen sich auf einem stabilen Niveau und unterstreichen die Wertbeständigkeit sowie das Potenzial für Wertsteigerungen in diesem wirtschaftsstarken Umfeld.

Der Charme von Holzgerlingen als vorstädtische Gemeinde mit rund 14.600 Einwohnern liegt in seiner familienfreundlichen Struktur und der naturnahen Lage am Rande des Schönbuchs. Diese Kombination aus ruhigem Wohnen und Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten wie Böblingen, einem Zentrum für Technologie und Ingenieurwesen, macht den Standort besonders attraktiv für Investoren, die auf nachhaltige Wertentwicklung und stabiler Nachfrage setzen. Die geringe Bevölkerungsdichte und das hochwertige Wohnumfeld schaffen ein exklusives Lebensgefühl, das bei anspruchsvollen Käufern und Mietern gleichermaßen geschätzt wird.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich auch in der unmittelbaren Nähe zu vielfältigen Annehmlichkeiten: Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie CAP-Markt und Penny Holzgerlingen in nur etwa 7 bis 10 Minuten Fußweg zur Verfügung. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Arztpraxen, Apotheken und einer Gemeinschaftspraxis in wenigen Gehminuten gewährleistet, was die Attraktivität für eine breite Zielgruppe erhöht. Bildungseinrichtungen von Kindergärten bis zum Schönbuch-Gymnasium sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung, was die langfristige Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich sichert. Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter Parks, Spielplätze und das Vereinsheim der Stadt, runden das Angebot ab und fördern eine hohe Lebensqualität. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit dem Holzgerlingen Bahnhof und mehreren Bushaltestellen in nur 4 Gehminuten exzellent, was die Mobilität und Erreichbarkeit des Standorts weiter stärkt.

Für Investoren bietet Holzgerlingen somit eine ideale Kombination aus stabiler Nachfrage, hochwertiger Infrastruktur und einem exklusiven Wohnumfeld mit vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial. Die Lage überzeugt durch ihre wirtschaftliche Stärke und die Nähe zu bedeutenden Arbeitsplätzen, was sie zu einem sicheren und attraktiven Investmentstandort macht.

Objektnummer: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# 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: 26455059 - 71088 Holzgerlingen

# 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