Holzgerlingen

# Stilvolles Wohnen auf zwei Ebenen – Großzügige Maisonettewohnung in begehrter Lage von Holzgerlingen

*Objektnummer: KR929*




MIETPREIS: 2.150 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142.27 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen


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

Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | KR929 |
| Wohnfläche | ca. 142.27 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2012 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 2.150 EUR |
| Nebenkosten | 350 EUR |
| Wohnungstyp | Maisonette |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet |
| Energieausweis gültig bis | 16.02.2030 |
| Befeuerung | Pelletheizung |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 74 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2012 |

Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie

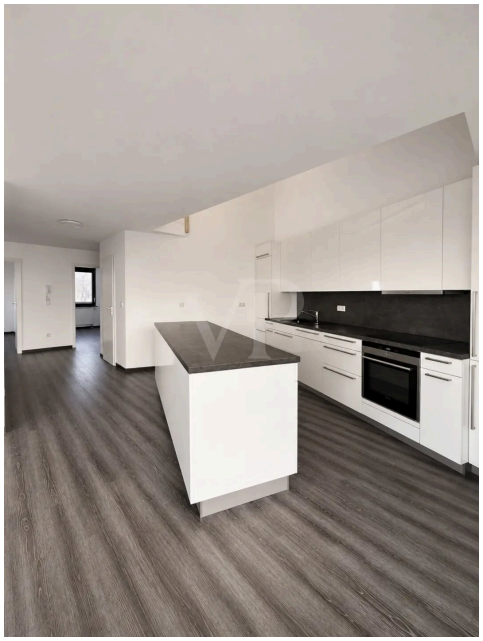




Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie

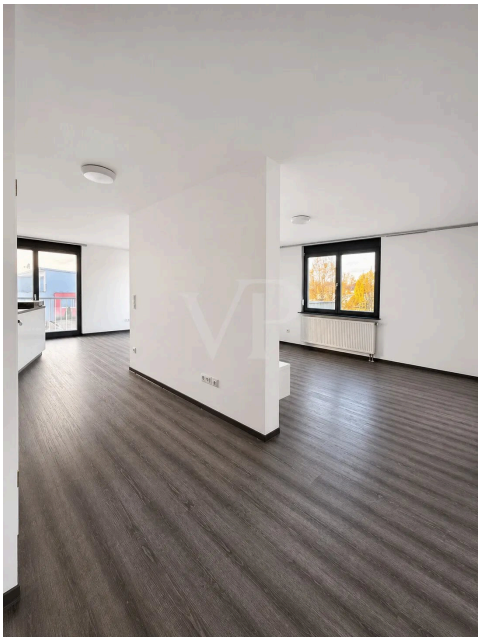




Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

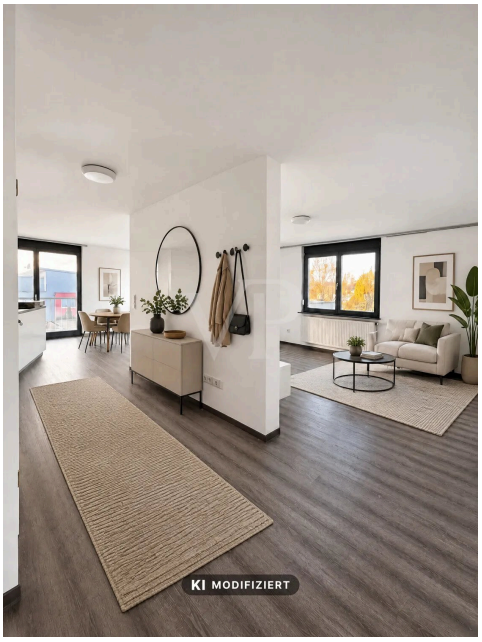
# Die Immobilie

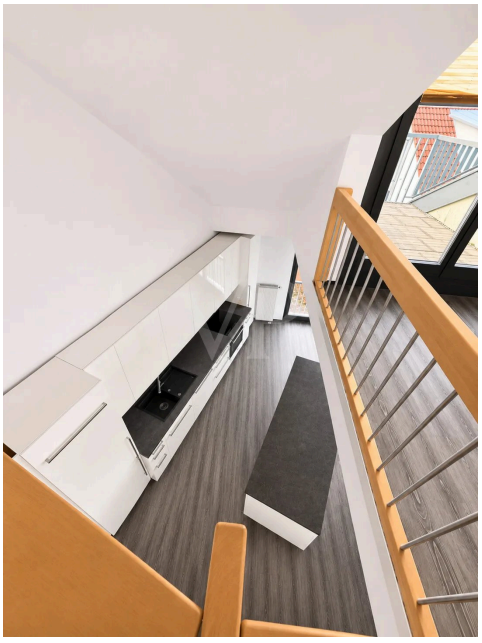




Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie



Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

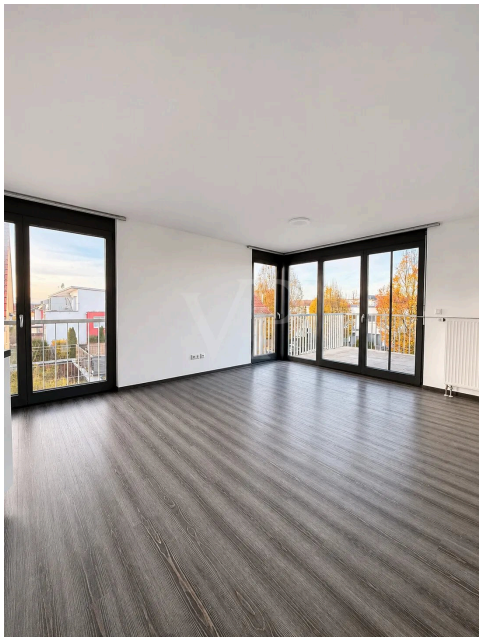
# Die Immobilie





Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

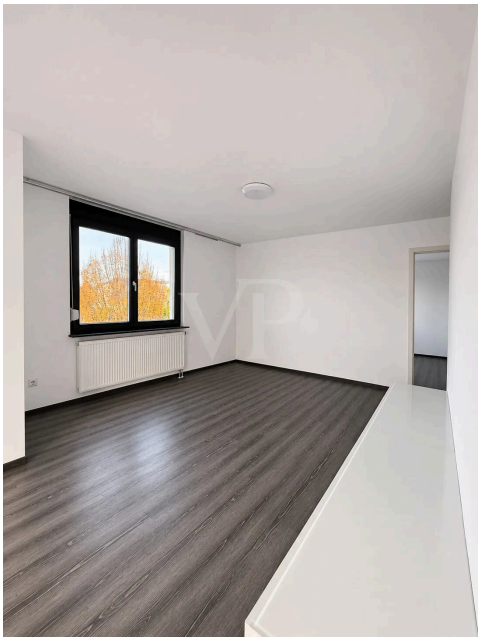
# Die Immobilie





Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

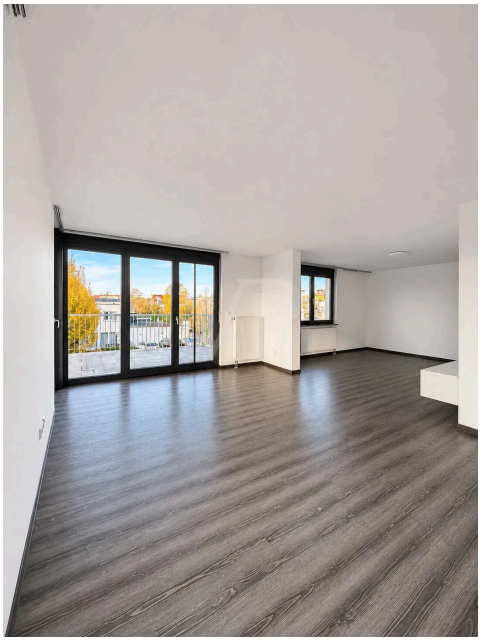
# Die Immobilie

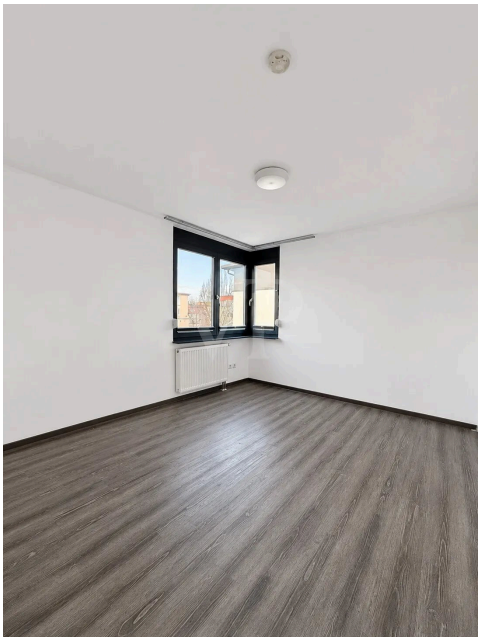




Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

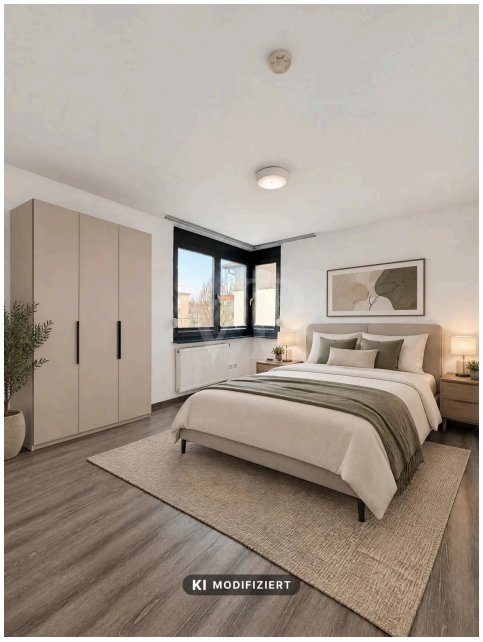
# Die Immobilie





Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

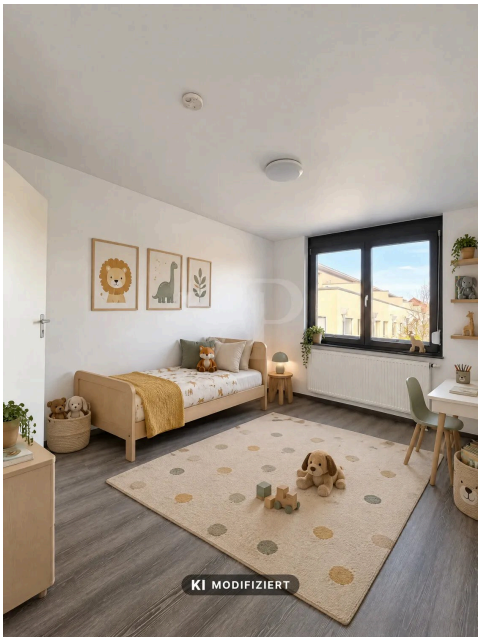
# Die Immobilie

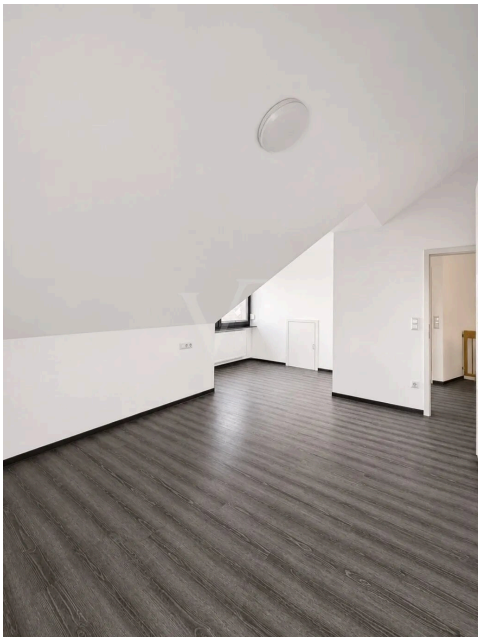





Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

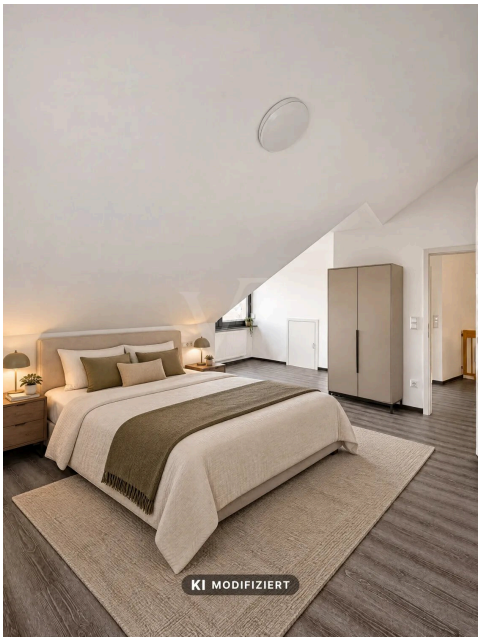
# Die Immobilie

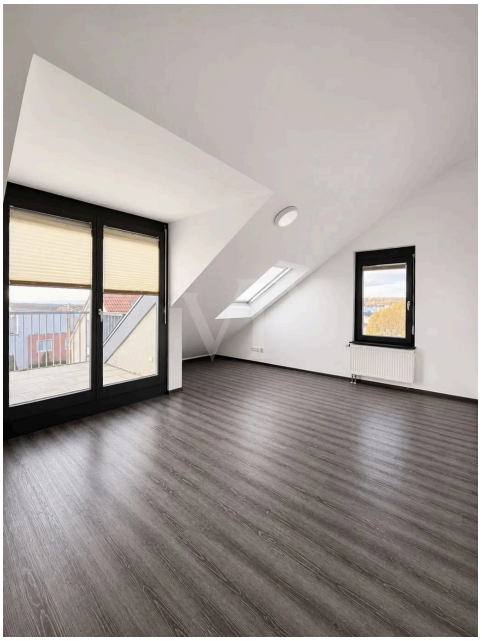


Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie



Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie

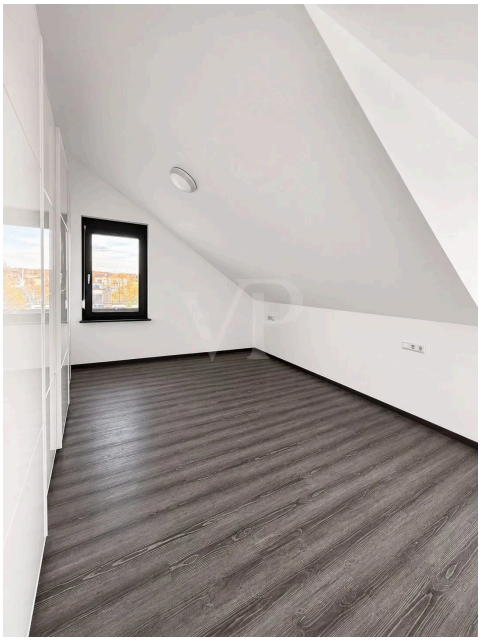





Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie

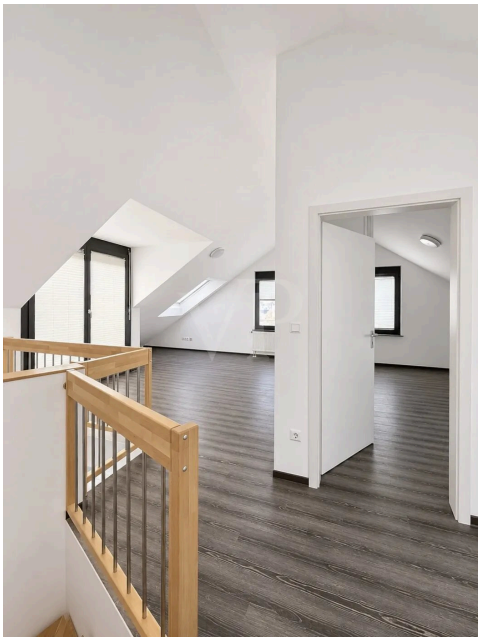


Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

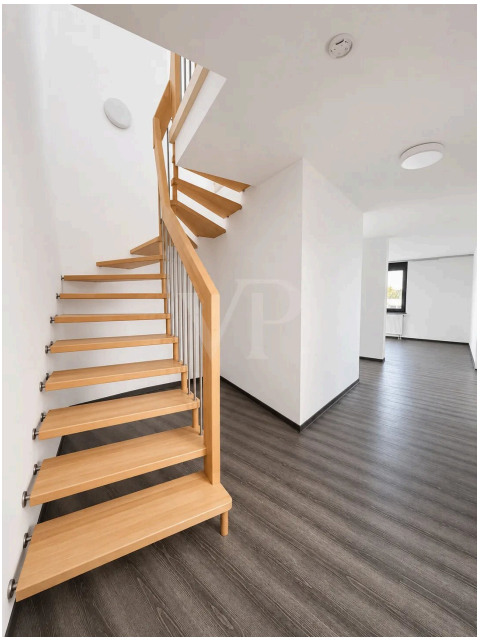
# Die Immobilie



Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie





Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

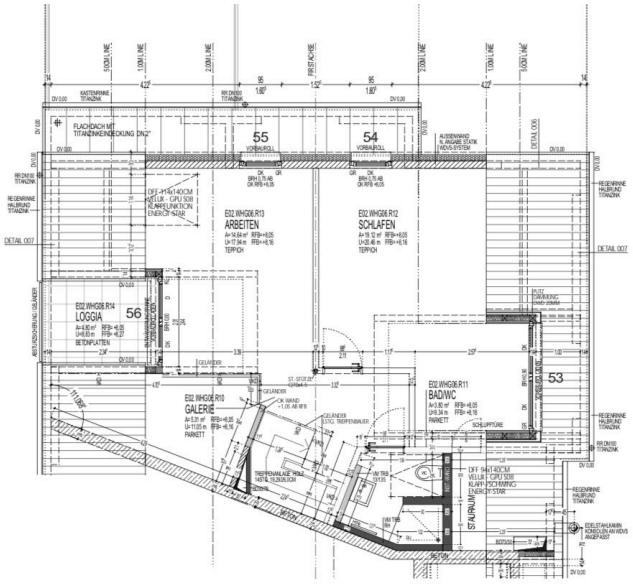
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

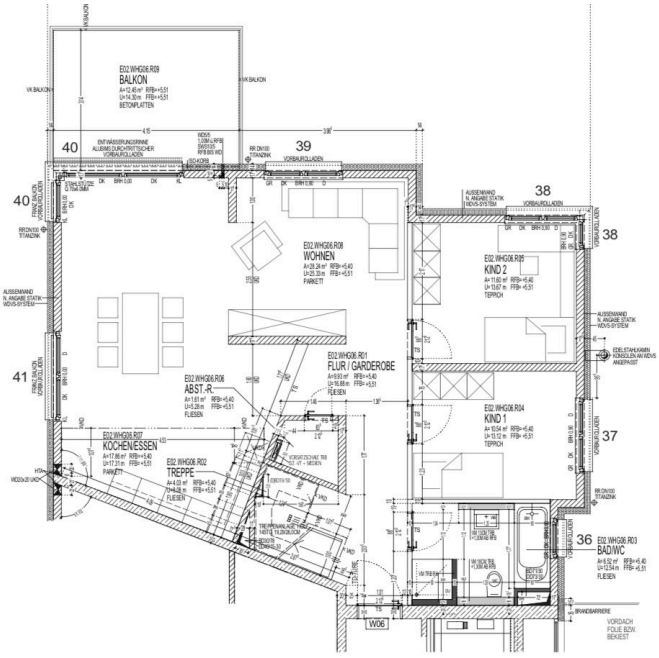
T.: 07031 - 67 71 01 6

www.von-poll.com

Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

# 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: KR929 - 71088 Holzgerlingen

# Ein erster Eindruck

Diese attraktive Maisonettewohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage im Neubaugebiet „Auf Hülben“ in Holzgerlingen und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung sowie ein modernes und stilvolles Wohnambiente.

Auf rund 142 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, bietet die Wohnung mit insgesamt fünf Zimmern ein außergewöhnliches Platzangebot und ein durchdachtes Wohnkonzept. Das im Jahr 2012 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verbindet zeitgemäße Architektur mit gehobenem Wohnkomfort.

Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die offene Raumgestaltung schafft eine einladende Atmosphäre und bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das freundliche und moderne Wohngefühl.

Mit insgesamt drei Schlafzimmern und zwei vollwertigen Badezimmern bietet die Maisonettewohnung ausreichend Platz für Familien, Paare mit erhöhtem Raumbedarf oder anspruchsvolle Mieter, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Außenbereiche in Form von Balkonen beziehungsweise Terrassen, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitern und zum Entspannen und Verweilen einladen.

Die gehobene Ausstattung, hochwertige Materialien und die sorgfältig abgestimmte Gestaltung verleihen der Wohnung einen eleganten und zugleich wohnlichen Charakter. Eine zentrale Heizungsanlage gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Die Lage im beliebten Neubaugebiet „Auf Hülben“ zeichnet sich durch ein attraktives, familienfreundliches Wohnumfeld aus. Holzgerlingen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsangeboten. Auch die Anbindung an Böblingen, Sindelfingen und die umliegenden Wirtschaftsstandorte macht diesen Standort besonders interessant.

Diese hochwertige Maisonettewohnung vereint großzügiges Wohnen, moderne

Ausstattung und eine attraktive Wohnlage – ein ideales Zuhause für Mieter mit gehobenen Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität.

Objektnummer: KR929 - 71088 Holzgerlingen

# Alles zum Standort

Geographische Lage
Holzgerlingen befindet sich auf der Schönbuchlichtung, fünf Kilometer südlich von Böblingen. Die Altstadt liegt 475 m über dem Meer auf der Wasserscheide zwischen der Aich, die einen Kilometer südöstlich im Stadtgebiet entspringt, nach Osten fließt und bei Nürtingen in den Neckar mündet, und der westwärts nach Pforzheim fließenden Würm, die drei Kilometer südlich im Gemeindegebiet von Altdorf ans Tageslicht tritt.
Infrastruktur
Die Bundesstraße 464 (Renningen–Reutlingen) verbindet Holzgerlingen mit dem überregionalen Straßennetz. Bereits 1934 erhielt die Stadt eine Ortsumgehung. Dadurch blieb der Innenstadtbereich bis heute vom Durchgangsverkehr weitestgehend verschont. Die B 464 ist heute teilweise als vierspurige Schnellstraße ausgebaut.
Drei Haltestellen in Holzgerlingen (Nord, Bahnhof und Buch) binden die Stadt über Böblingen an das Stuttgarter S-Bahn-Netz an.
Holzgerlingen besitzt eine Stadthalle mit 700 Sitzplätzen, eine Begegnungsstätte (Bürgertreff) und ein Altenzentrum mit angeschlossenem Pflegeheim.
Bildung
Holzgerlingen verfügt über ein modernes Schulzentrum mit Grundschule, Hauptschule, Realschule und Gymnasium (Schönbuch-Gymnasium Holzgerlingen). Das Angebot komplettieren das ansässige Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ) mit dem Förderschwerpunkt Lernen (Heinrich-Harpprecht-Schule) sowie eine Volkshochschule. Darüber hinaus gibt es zwölf Kindergärten sowie eine Stadtbücherei mit öffentlichem Internetzugang.
Ansässige Unternehmen
Das älteste Unternehmen im Ort ist die seit 1798 ansässige Bandweberei Gottlieb Binder. Viele traditionsreiche mittelständische Unternehmen, wie z. B. die Elektro-Breitling GmbH, gehören wie der Hänssler Verlag und weitere kleinere Betriebe zu den Arbeitgebern am Ort. Derzeit größter Arbeitgeber ist der Anlagenhersteller Eisenmann. Wegen der örtlichen Nähe zum Mercedes-Standort Sindelfingen haben sich Zulieferbetriebe mit Zweigstellen oder Vertriebsbüros angesiedelt.
Viele Holzgerlinger sind im nahen gelegenen Sindelfingen und Böblingen in namhaften und weltweit agierenden großen Unternehmen, wie Daimler, IBM, Philips, Hewlett-Packard oder Keysight Technologies beschäftigt.
Freizeit & Kultur
In Holzgerlingen gibt es unter anderem ein Stadion, vier Sporthallen, ein beheiztes Waldfreibad, Tennisplätze und Tennishalle, Reitgelände mit mehreren Hallen, einen Golfplatz (öffentlich und Club) und den Schützenbühl mit einer Moto-Cross-Rennstrecke. Auf dieser finden alljährlich im September die ADAC MX Masters statt.

Objektnummer: KR929 - 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: KR929 - 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