

Herrenberg

# Wohn- und Geschäftshaus in der Stadt Herrenberg

Objektnummer: 25455025



**KAUFPREIS: 1.049.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 279,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 623 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25455025 - 71083 Herrenberg**

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

**Objektnummer: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25455025	Kaufpreis	1.049.000 EUR
Wohnfläche	ca. 279,9 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	12		
Schlafzimmer	8		
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1955	Nutzfläche	ca. 161 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

**Objektnummer: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	281.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.10.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Die Immobilie



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



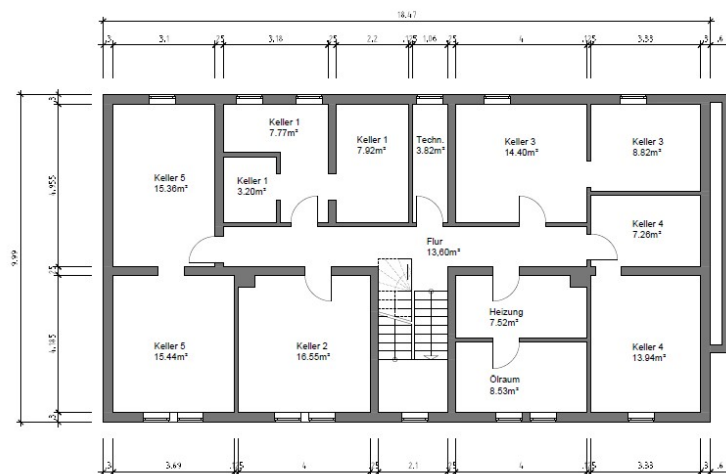
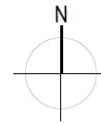
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

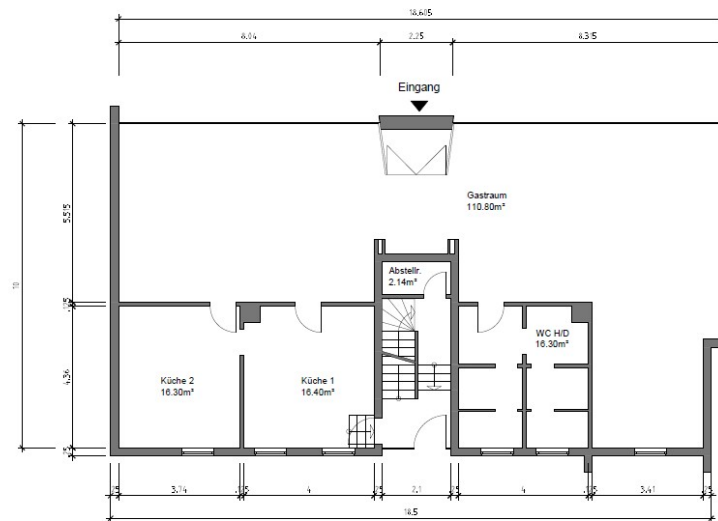
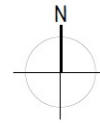
T.: 07031 - 67 71 01 6

Objektnummer: 25455025 - 71083 Herrenberg

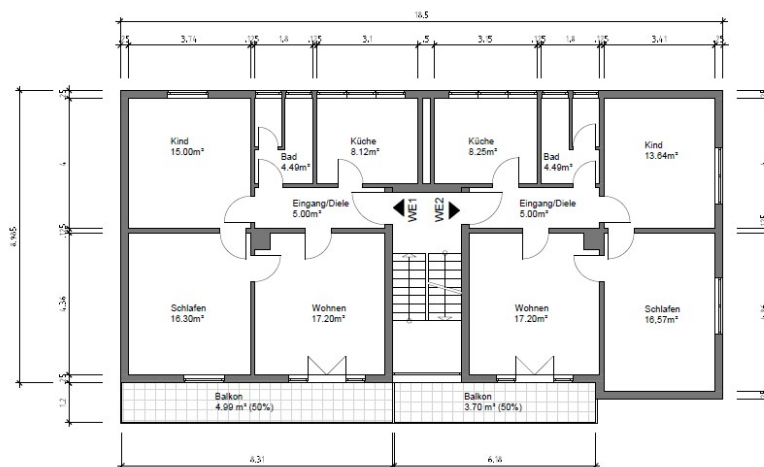
# Grundrisse



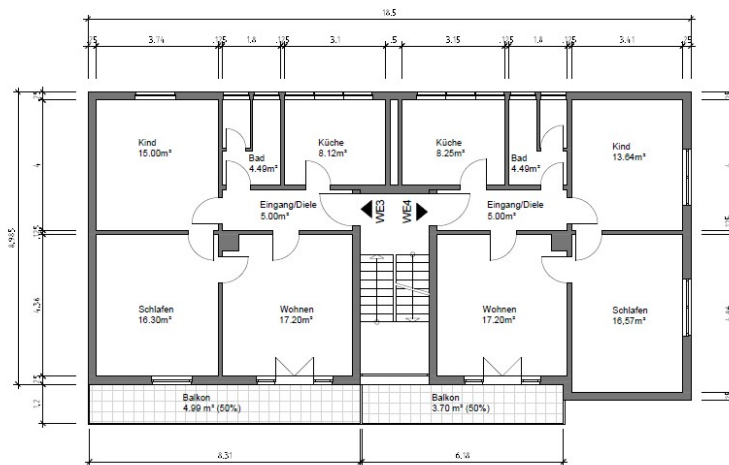
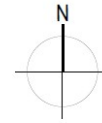
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

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: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Ein erster Eindruck

Aufteilung:

Gewerbefläche = ca. 161,94 m<sup>2</sup> (im EG als Restaurant vermietet)

Wohnfläche = ca. 279,90 m<sup>2</sup> (1. und 2. OG, gesamt vier Wohnungen)

Nutzflächen = ca. 178,90 m<sup>2</sup> (UG und DG)

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Herrenberg. Das im Jahr 1955 errichtete Gebäude präsentiert sich als funktionale Immobilie mit großem Potenzial, die sich hervorragend für Investoren sowie Kapitalanleger eignet. Die Immobilie ist vollständig vermietet und bietet somit eine attraktive Grundlage für nachhaltige Einnahmen.

Das Haus erstreckt sich über eine Gesamtwohnfläche von ca. 279,90 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 623 m<sup>2</sup>. Mit den 4 separaten Wohnungen mit insgesamt 12 Zimmern stehen acht Schlafzimmer und vier Badezimmer zur Verfügung. Die Nutzfläche von ca. 178,90 m<sup>2</sup> ermöglicht zusätzlichen Raum, beispielsweise für Lagerzwecke oder technische Infrastruktur. Ein maßgeblicher Bestandteil des Hauses ist das im Erdgeschoss befindliche Gewerbe mit ca. 161,94 m<sup>2</sup>, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet und zurzeit vermietet ist.

Alle vier Wohnungen sind mit einer zweckmäßigen und einfachen Ausstattung versehen. In den letzten Jahren wurden teilweise Modernisierungen vorgenommen: Die Gas-Etagenheizung stammt aus dem Jahr 2000, eine Photovoltaik-Anlage mit 11,8 kW wurde 2010 installiert, und die Kunststofffenster mit Doppelverglasung wurden in Teilen 2013 erneuert. Die intelligente Kombination von Etagenheizung, Zentralheizung und elektrischer Heizmöglichkeit erlaubt flexible Beheizungsoptionen für alle Einheiten.

Die Mieten beträgt ab 01.05.2026 erhöht und betragen dann insgesamt monatlich ca. 4.284 Euro bzw. jährlich ca. 51.408 Euro.

Bei der Ausstattungsqualität handelt es sich um einen schlichten Standard, der eine individuelle Anpassung durch den künftigen Eigentümer ermöglicht. Die Wohnungen sind teilweise renovierungsbedürftig, was Raum für eigene Gestaltungsideen oder weitere Wertsteigerungen gibt. Eigene Pkw-Stellplätze stehen auf dem Grundstück nicht zur Verfügung. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der guten Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel, insbesondere der Nähe zur S-Bahn ist dies für Mieter und Nutzer ein Vorteil.

Hervorzuheben ist die angenehme Infrastruktur des Standorts. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie Bildungseinrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr und die guten Straßenverbindungen ausgesprochen vorteilhaft.

Das Objekt eignet sich aufgrund seines Konzepts insbesondere für langfristig orientierte Anleger, die nach einer vollständig vermieteten Immobilie mit stabilem Mietertrag suchen. Dank der vorhandenen Wohn- und Gewerbeeinheiten eröffnet das Gebäude unterschiedlichste Nutzungsperspektiven – sei es klassische Vermietung, eine spätere Erweiterung individueller Wohn- oder Arbeitsbereiche oder die schrittweise Modernisierung einzelner Einheiten im Bestand.

Für weiterführende Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von einer vielseitigen Immobilie an einem attraktiven Standort überzeugen.

**Objektnummer: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Ausstattung und Details

- Wohn- und Geschäftshaus in der Stadt Herrenberg
- Sehr gute Infrastruktur
- Fußläufig erreichbare S-Bahn-Haltestelle
- Für Investoren bzw. Kapitalanleger geeignet
- Komplette vermietet
- Gewerbefläche ca. 161,94 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 279,90 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 178,90 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1955
- Photovoltaik-Anlage mit 11,8 kW aus dem Jahr 2010
- Einfache Ausstattung
- Wohnungen renovierungsbedürftig
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster aus dem Jahre 2013
- Keine eigenen Parkplätze

**Objektnummer: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Alles zum Standort

Herrenberg besticht als wirtschaftlich stabile Mittelstadt im prosperierenden Umfeld der Metropolregion Stuttgart durch eine ausgewogene Altersstruktur und kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Die exzellente Infrastruktur mit leistungsfähigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie die hervorragenden Verkehrsanbindungen – darunter S-Bahn, Regionalbahn und die Autobahn A81 – schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung von Immobilien. Die enge Verzahnung mit starken Branchen wie Automobil, Engineering und IT sorgt für eine robuste Beschäftigungslage und eine dauerhaft hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt. Diese Faktoren machen Herrenberg zu einem attraktiven Standort mit überdurchschnittlichem Preisniveau und vielversprechendem Aufwärtspotenzial.

Die Stadt Herrenberg präsentiert sich als begehrte Adresse mit hoher Sicherheit und einer sehr guten Infrastruktur, die insbesondere Berufspendler und Familien anspricht. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und das vielfältige Bildungsangebot erhöhen die Attraktivität des Wohnstandorts zusätzlich. Eine starke lokale Wirtschaft mit einem soliden Mittelstand untermauern das stabile Investitionsumfeld. Herrenberg ist somit eine attraktive Alternative zu Stuttgart, die durch moderates Preiswachstum und hohe Lebensqualität überzeugt.

Das vielfältige Angebot an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe rundet das Standortprofil ab. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Kaufland, Aldi Süd und der Eggemarkt in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den S-Bahnhof Herrenberg, der in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau bieten zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger

Entfernung, ergänzt durch das Krankenhaus Herrenberg, das in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Das Bildungsangebot umfasst renommierte Schulen und Hochschulen, darunter die Steinbeis-Hochschule und das Andrae-Gymnasium. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine lebendige Gastronomieszene, die den Standort auch für anspruchsvolle Mieter und Eigentümer interessant macht.

Für Investoren bietet Herrenberg ein ausgewogenes und zukunftssicheres Umfeld mit stabiler Nachfrage, hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, attraktiven Wohnlagen und verlässlicher Verkehrsanbindung garantiert nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial und eine solide Renditeperspektive. Damit ist dieser Standort eine erstklassige Wahl für eine langfristig erfolgreiche Immobilieninvestition.

**Objektnummer: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Weitere Informationen

### 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 eine 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: 25455025 - 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](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)