

Holzgerlingen

Einfamilienhaus in beliebter Lage von Holzgerlingen

Objektnummer: 25455047



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 282 m²

Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

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

Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25455047
Wohnfläche	ca. 132 m²
Dachform	Pulldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	103.83 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

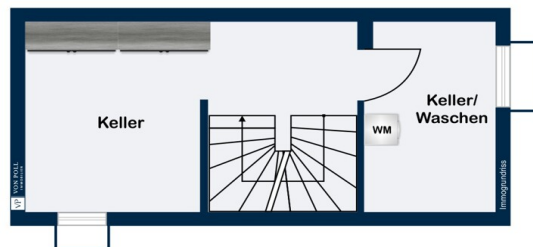
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

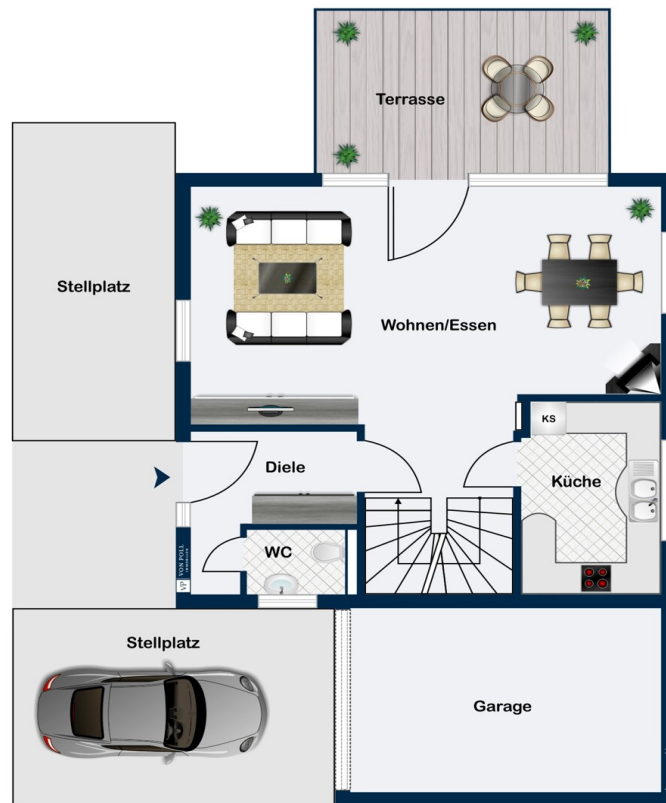
T.: 07031 - 67 71 01 6

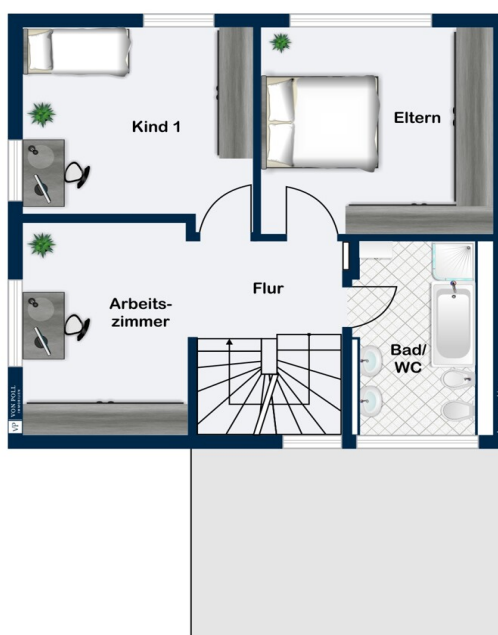
www.von-poll.com

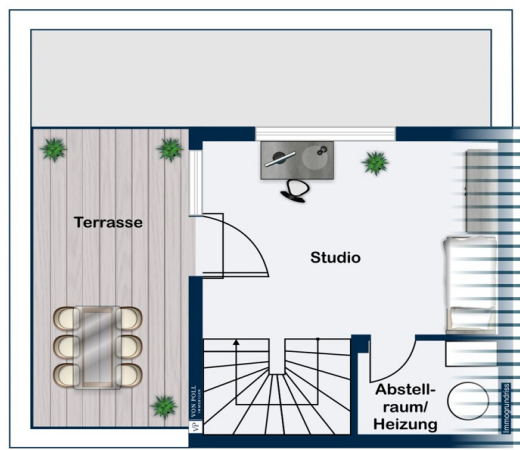
Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

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: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006. Mit einer Wohnfläche von ca. 132 m² und einem Grundstück von ca. 282 m² bietet das Objekt viel Raum zur individuellen Entfaltung und schafft ein behagliches Zuhause für Paare sowie Familien.

Das Haus ist durchdacht geschnitten und überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, die vielfältig nutzbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist gut belichtet und verfügt über großzügige Fensterflächen, die einen natürlichen Lichteinfall garantieren. Die moderne Fußbodenheizung erstreckt sich über das gesamte Haus und schafft in den Wohnräumen eine angenehme Temperatur zu jeder Jahreszeit. Hochwertige Feinsteinzeugfliesen runden das stilvolle Ambiente ab und unterstreichen die Wertigkeit des Objektes.

Die Immobilie verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, die genügend Platz für die gesamte Familie bieten. Das Badezimmer ist mit einer modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und überzeugt durch eine angenehme Atmosphäre. Darüber hinaus bietet das Haus einen zusätzlichen, flexibel nutzbaren Raum, der sich ideal als Arbeitszimmer eignet.

Kochfreunde kommen in der offen gestalteten Küche auf ihre Kosten, die funktional geplant und zeitgemäß ausgestattet ist. Ein direkter Zugang zum Gartenbereich lädt dazu ein, den Tag mit einem Frühstück im Freien zu beginnen oder entspannte Stunden in privater Umgebung zu verbringen. Der Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ist dank seiner Größe leicht zu pflegen.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Dachterrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Von hier aus genießen Sie sonnige Tage oder erholen sich nach Feierabend an der frischen Luft.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählt eine Garage, die Ihr Fahrzeug sicher vor Witterungseinflüssen schützt. Zwei zusätzliche Außenstellplätze direkt am Haus bieten weiteren Komfort für Sie und Ihre Gäste. Damit entfällt die lästige Parkplatzsuche vor dem eigenen Zuhause.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem hervorragenden Zustand und wurde laufend instand gehalten. Die Kombination aus gepflegtem Erscheinungsbild, wertiger Ausstattung

und durchdachtem Grundriss macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Die Lage punktet durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und die schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte richten sich besonders an Berufspendler und Familien, die eine ruhige, dennoch zentrale Wohnlage schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses Hauses. Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dieses Einfamilienhaus bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables und zeitgemäßes Wohnen.

Objektnummer: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Feinsteinzeug Fliesen
- Garage
- 2 Stellplätze direkt am Haus
- Dachterrasse

Objektnummer: 25455047 - 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 Wald Freibad, 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: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 103.83 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25455047 - 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