

Herrenberg / Gültstein

# Großzügiges Familienhaus mit modernem Charme, Garten und Sauna

Objektnummer: 26455026



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

**KAUFPREIS: 779.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 239 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 596 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

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

Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	26455026	Kaufpreis	779.000 EUR
Wohnfläche	ca. 239 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Pultdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1962		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	137.32 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.05.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

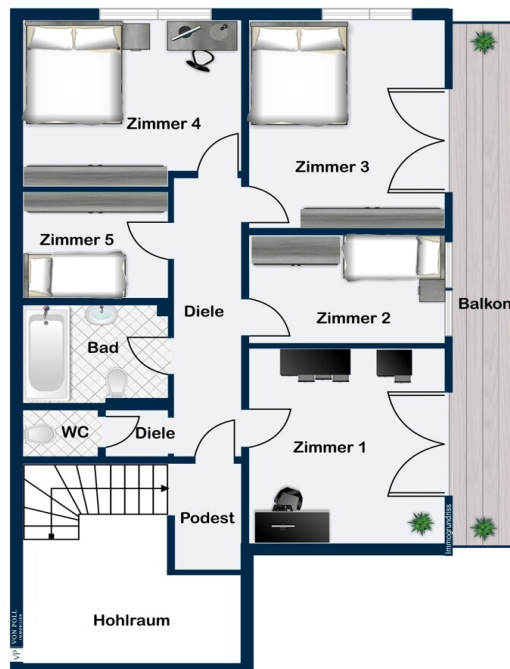
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

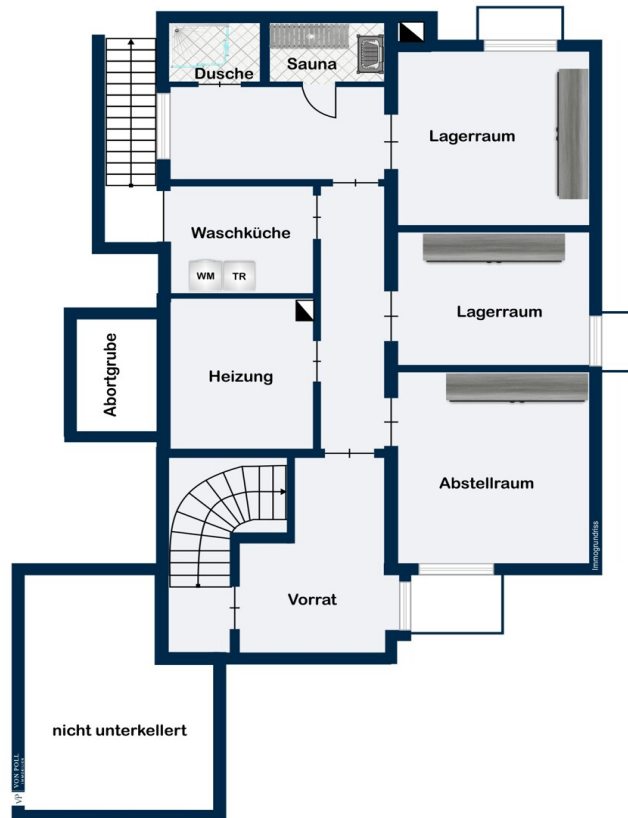
T.: 07031 - 67 71 01 6

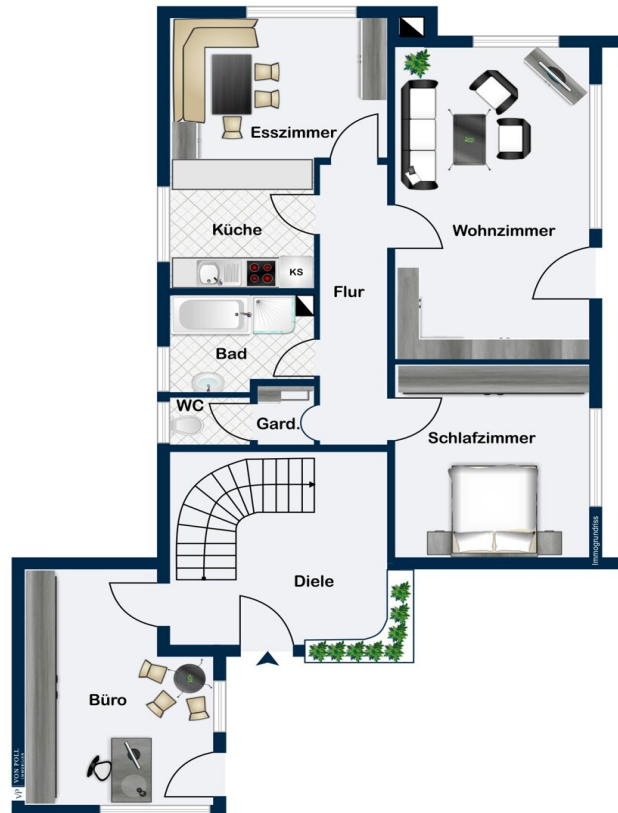
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## 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: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 239 m<sup>2</sup> präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 596 m<sup>2</sup> und vereint großzügiges Wohnen mit durchdachten Modernisierungen. Das im Jahr 1962 fertiggestellte Haus wurde zuletzt 2022 modernisiert und bietet Ihnen heute vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die gesamte Familie, zum Arbeiten oder als Rückzugsort für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Herzstück des Hauses sind die insgesamt sieben Zimmer, die flexibel gestaltet werden können. Besonders hervorzuheben sind die fünf Schlafzimmer, die für ausreichend Rückzugsmöglichkeiten sorgen und sich ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Gäste eignen. Zwei Badezimmer, die im Jahr 2022 erneuert wurden, bieten einen zeitgemäßen Komfort und eine gepflegte Ausstattung. Die zentrale Heizungsanlage unterstützt eine angenehme Wohnatmosphäre, gerade in der kühleren Jahreszeit.

Die Fenster wurden 2004 erneuert, was einen wertvollen Beitrag zur Energieeffizienz und zur Helligkeit der Räumlichkeiten leistet. Im selben Jahr erhielt das Gebäude eine neue Fassade mit moderner Dämmung. Diese Maßnahmen tragen zu einem stets angenehmen Raumklima bei und reduzieren den Energieverbrauch. Die umfassenden Modernisierungen gewährleisten einen bezugsfertigen Zustand und heben den Standard des Hauses deutlich an.

Für die persönliche Erholung steht Ihnen eine hauseigene Sauna zur Verfügung, die Entspannungsmöglichkeiten in den eigenen vier Wänden bietet. Ein besonderer Pluspunkt ist das Büro mit separatem Eingang. Dies schafft für Berufstätige oder Selbstständige ideale Voraussetzungen, Wohnen und Arbeiten effizient miteinander zu verbinden.

Der Außenbereich überzeugt durch einen gepflegten Garten, der ausreichend Platz zum Verweilen und Gestalten bereithält. Der angelegte Teich setzt einen dekorativen Akzent und lädt dazu ein, den Außenbereich auf vielfältige Weise zu nutzen. Gleichgültig ob als Spielwiese, Hobbygarten oder Ort für gesellige Stunden – der Garten eröffnet Ihnen jede Menge Möglichkeiten.

Die ruhige Lage schafft wertvolle Voraussetzungen für Erholung und Entspannung abseits des Alltags. Nach einem ereignisreichen Tag lässt sich hier die eigene Zeit genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Nicht zuletzt überzeugt das Einfamilienhaus durch seine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Modernisierung und Lage. Die zeitgemäße Ausstattung, die Erneuerung

wichtiger Bereiche wie Fenster, Fassade und Bäder sowie das zusätzliche Platzangebot für Büro und Freizeit machen dieses Objekt zu einer interessanten Option für Familien und Menschen, die auf Wertigkeit und großzügigen Raum setzen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses.

**Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

## **Ausstattung und Details**

- 2004 Fenster erneuert
- 2004 neue Fassade mit Dämmung
- 2022 neue Bäder
- Sauna
- Schöner Garten mit Teich
- Büro mit separatem Eingang
- Ruhige Lage

**Objektnummer: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

## 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 Drehscheibe 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: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

## 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: 26455026 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

## **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)**