

Holzgerlingen

# Renditeobjekt – Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit Bauplatz

Objektnummer: 25455051



**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 737 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25455051 - 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: 25455051 - 71088 Holzgerlingen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25455051</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>749.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>1989</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1575</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>8 x Freiplatz, 5 x Garage</b>		

**Objektnummer: 25455051 - 71088 Holzgerlingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Befuerung

Elektro

Energieinformationen **KEIN**

Objektnummer: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## 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: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## 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: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

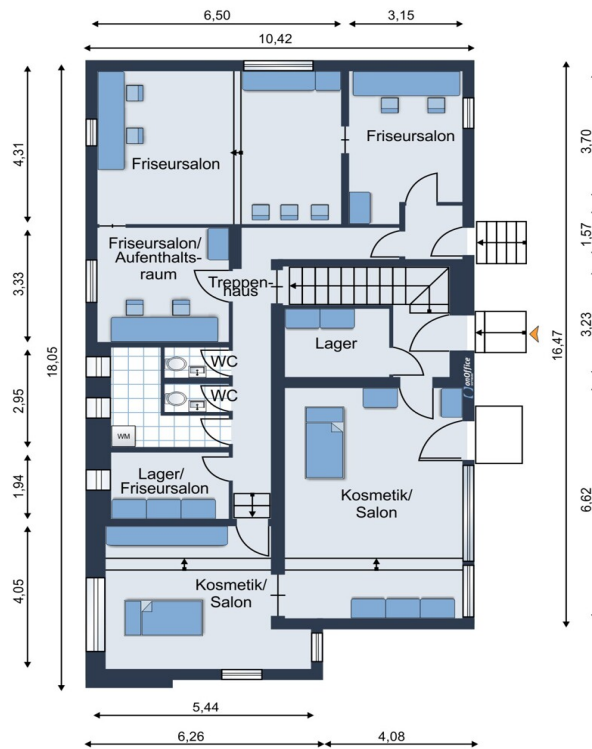


Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07031 - 67 71 016**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

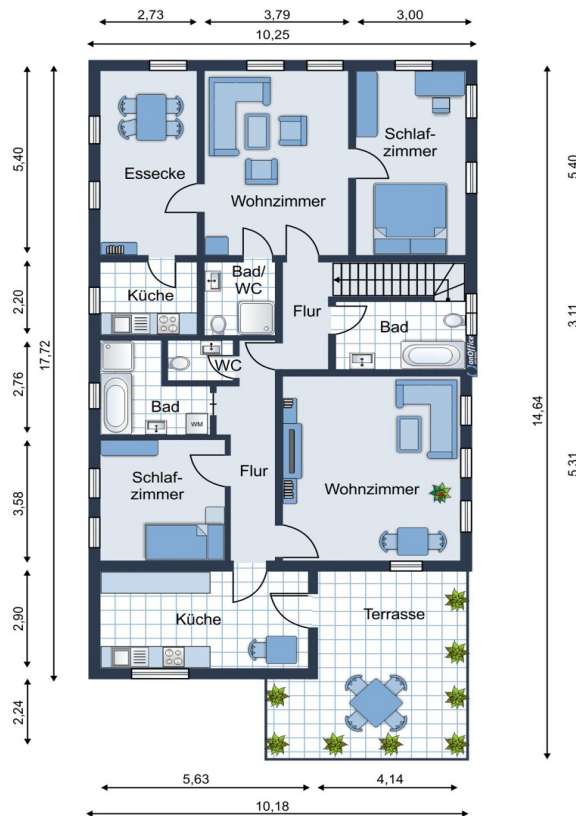
[www.von-poll.com/boeblingen](http://www.von-poll.com/boeblingen)

Objektnummer: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

# Grundrisse



Erdgeschoss



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: 25455051 - 71088 Holzgerlingen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus, das seinen Ursprung vermutlich im Jahr 1575 hat. Dieses historische Gebäude bietet Wohnraum und Flächen zur gewerblichen Nutzung – mitten in Holzgerlingen. Mit zwei Wohnungen sowie zwei getrennten Gewerbeeinheiten, bietet dieses Objekt eine seltene Basis für vielfältige Nutzungskonzepte. Die Grundstücksfläche umfasst ca. 737 m<sup>2</sup> und beinhaltet einen zusätzlichen Bauplatz mit einer genehmigten Bauvoranfrage für ein Mehrparteienhaus.

Das Gebäude steht auf einem soliden Fundament, wurde über die Jahre instandgehalten und in den 1980er, Anfang der 1990er Jahre modernisiert. Der Zustand der Immobilie ist als renovierungsbedürftig zu bewerten, was zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet ihre eigenen Vorstellungen einzubringen.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich Ladengeschäfte, die durch ihre zentrale Lage und der authentischen Bauweise eine besondere Anziehungskraft auf Kunden haben. Beide verfügen über jeweils einen eigenen Eingang. Die Fläche beider Einheiten zusammen genommen beträgt ca. 130 Quadratmeter. Ein Ladengeschäft ist in Richtung einer Straße mit einer interessanten potentiellen Kundenfrequenz ausgerichtet, das andere zum Innenhof hin. Aufgrund des attraktiven Standorts und der ansprechenden Fachwerkkoptik kann diese Immobilie ein erfolgreicher Standort für Einzelhändler oder Dienstleistungsgewerbe jeglicher Art sein. Die Gewerbeflächen waren in den letzten Jahren durchgängig belegt. Eine der Gewerbeflächen wird zum neuen Jahr hin frei, die zweite ist solide vermietet, der Mietvertrag läuft in 2026 aus. Dieser kann, muss aber nicht verlängert werden.

Das Obergeschoss beherbergt zwei getrennte Wohneinheiten mit insgesamt ca. 130 Quadratmetern Fläche. Die Raumaufteilung der Wohneinheiten ist gut durchdacht und bietet mit 2 Zimmern bzw. 3 Zimmern ausreichend Platz für individuelle Eigennutzungskonzepte sowie attraktive Vermietungsmöglichkeiten. Die Ausstattung ist als eher einfach zu bewerten. Beide Wohnungen werden zum neuen Jahr frei. Das erste Dachgeschoss bietet ein zusätzliches, schön ausgebautes Zimmer.

In den Dachgeschossen finden Sie reichlich weiteres Flächenpotential - hier könnten Ihre eigenen kreativen Ideen Umsetzung finden. Der Außenbereich erlaubt vielfältige

**Gestaltungsmöglichkeiten und bietet aktuell mehrere Parkplätze, sowie mehrere Garagen. Beim Bestandsgebäude handelt es sich um ein Denkmal geschütztes Gebäude gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DschG). Die Bestätigung hierüber liegt vor. Bei dieser Immobilie sind ggf. interessante steuerliche Möglichkeiten gegeben – Stichwort: Sonder-AFA. Die Immobilie liegt im Sanierungsgebiet West II. Wir empfehlen Möglichkeiten auf Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen zu prüfen.**

**Die potentiellen Mieteinnahmen für die zwei Gewerbeeinheiten und die zwei Wohnungen machen dieses Objekt zu einem interessanten Investitionsobjekt. Durch den zusätzlichen, im Preis beinhalteten, Bauplatz auf der Grundstücksfläche ergeben sich weitere interessante Potentiale.**

**Dieses Wohn- und Geschäftshaus stellt ein besonderes Angebot auf dem Holzgerlinger Immobilienmarkt dar. Für Interessenten, die ein Objekt mit Geschichte und Renditechancen suchen, bietet dieses Objekt attraktive Möglichkeiten.**

**Besichtigungen sind nach Absprache möglich.**

**Objektnummer: 25455051 - 71088 Holzgerlingen**

## **Ausstattung und Details**

- Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Ladengeschäften im Erdgeschoss und zwei Wohnungen im Obergeschoss. Fachwerkbauweise mit handwerklich interessanter Hauptfassade. Über die Jahre wurde in die Instandhaltung investiert.
- Es besteht Renovierungsbedarf.
- Denkmal: Sonder-AFA möglich.
- Die Immobilie liegt im Sanierungsgebiet West II.
- Im Preis enthalten ist ein Bauplatz, im hinteren Teil des Grundstücks, mit genehmigter Bauvoranfrage für ein Mehrparteienhaus.

**Objektnummer: 25455051 - 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: 25455051 - 71088 Holzgerlingen**

## 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: 25455051 - 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](mailto:boeblingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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