

Hildrizhausen

# Wohnglück in Hildrizhausen- Moderne Doppelhaushälfte mit Komfort

Objektnummer: 26455020



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

**KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 256 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26455020 - 71157 Hildrizhausen**

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

**Objektnummer: 26455020 - 71157 Hildrizhausen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26455020</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>635.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 131 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Holz</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2026</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26455020 - 71157 Hildrizhausen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>11.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>15.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2026</b>

Objektnummer: 26455020 - 71157 Hildrizhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455020 - 71157 Hildrizhausen

## 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:

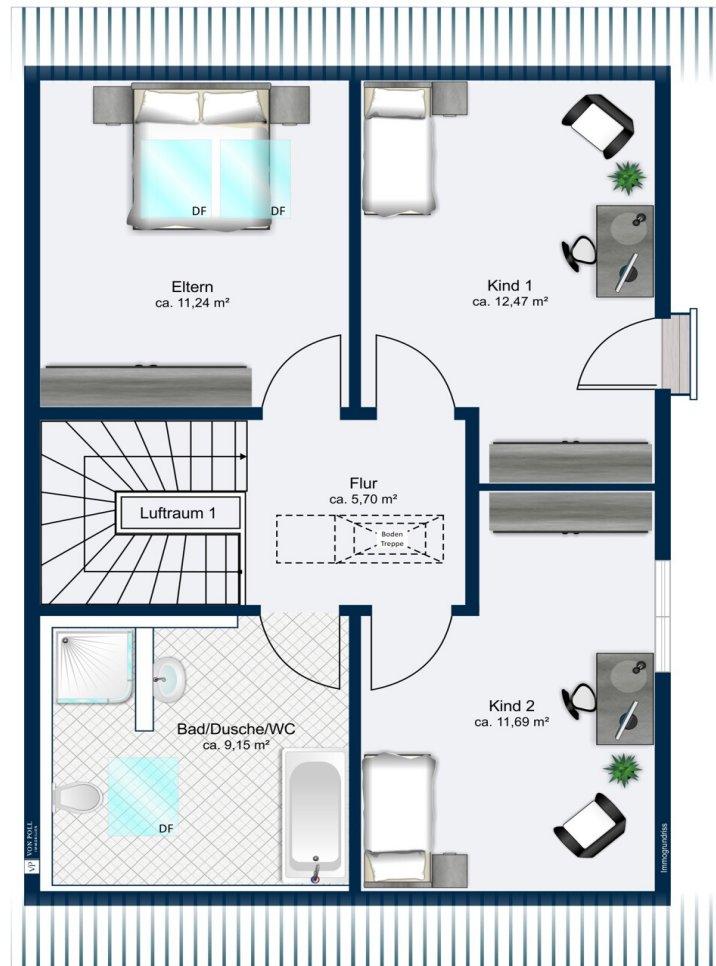
T.: 07031 - 67 71 01 6

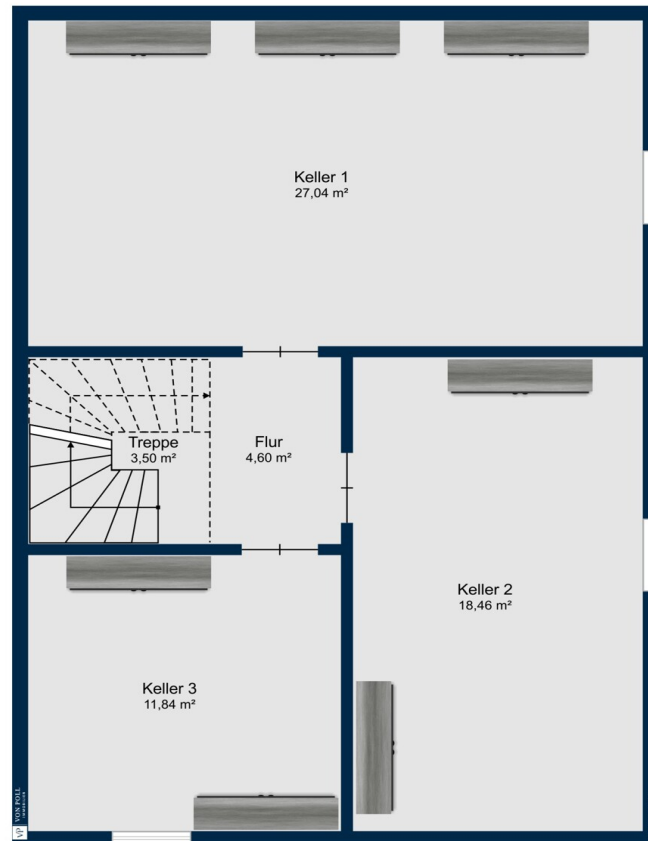
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26455020 - 71157 Hildrizhausen

## 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: 26455020 - 71157 Hildrizhausen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer modernen Doppelhaushälfte, die durch ihre klare Aufteilung und ihre hochwertige Ausstattung überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus großzügigen Raum für Wohnen, Arbeiten und Entspannung. Das Grundstück umfasst etwa 256 m<sup>2</sup> und ermöglicht Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Die Immobilie, ist technisch und energetisch auf dem neuesten Stand. Die Kombination aus einer Fußbodenheizung und einer Wärmepumpe sorgt in allen Räumen für angenehme Temperaturen und zeichnet sich durch besondere Energieeffizienz aus. Eine moderne Photovoltaikanlage ergänzt das Energiekonzept und trägt zur nachhaltigen Stromversorgung bei. Die kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verbessert zudem das Raumklima, was sich positiv auf das Wohngefühl auswirkt.

Mit insgesamt 4 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer, bietet das Haus Raum für individuelle Lebensentwürfe. Die Zimmer sind funktional angeordnet und lassen die Umsetzung verschiedenster Wohnideen zu. Das Badezimmer ist so ausgestattet, dass es den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird und ausreichend Platz und Komfort bietet.

Die lichterfüllten Räume profitieren von einer angenehmen Raumhöhe von ca. 2,75 m. Der Zugang zur Terrasse erlaubt einen nahtlosen Übergang in den angrenzenden Gartenbereich, sodass Sie das Leben im Freien in vollen Zügen genießen können – sei es beim geselligen Beisammensein oder beim Rückzug ins Grüne.

Der Außenbereich umfasst zusätzlich zu Garten und Terrasse auch einen eigenen Stellplatz sowie eine Garage. So lässt sich das Fahrzeug bequem und sicher parken, was zusätzliche Flexibilität im Alltag schafft.

Die Bauausführung steht für nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen. Die technische Ausstattung wird durch die Integration einer Photovoltaikanlage ergänzt, sodass Sie von wirtschaftlichen und umweltschonenden Lösungen profitieren. Die Fußbodenheizung verteilt die Wärme effizient und sorgt in Kombination mit der Luft-Wärmepumpe für geringen Energieverbrauch. Die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung schafft ein durchgehend angenehmes, frisches Raumklima.

Hier genießen Sie die moderne Haustechnik der Zukunft in einem zeitgemäßen Neubau, der Komfort und Energieeffizienz vereint. Der Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung nach Ihren persönlichen Wünschen, während die Terrasse zum Verweilen

einlädt.

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von der Qualität und dem Potenzial dieser Doppelhaushälfte zu machen. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Immobilie mit zeitgemäßem Energiekonzept und hochwertiger Ausstattung einzuziehen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Objektnummer: 26455020 - 71157 Hildrizhausen**

## **Ausstattung und Details**

- Garage
- Stellplatz
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Raumhöhe 2,75 m
- PV Anlage
- Be - und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Terrasse
- Garten
- ...

**Objektnummer: 26455020 - 71157 Hildrizhausen**

## **Alles zum Standort**

### **Geographische Lage**

Die Gemeinde Hildrizhausen liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Böblingen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich am Westrand des Schönbuchs auf der Holzgerlinger Platte. Naturräumlich gehört das Gebiet zur übergreifenden Einheit von Schönbuch und Glemswald.

### **Historie**

Hildrizhausen kam bereits 1382 mit Herrenberg an Württemberg. 1417 gehörte die Gemeinde zum Oberen Amt des Schönbuchs, später dann zum Amt bzw. Oberamt Herrenberg und ab 1938 zum Landkreis Böblingen. Die Gemeinde ist Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen mit Sitz in Holzgerlingen. Hildrizhausen hat sich seit 1945 sichtbar entwickelt. In den Nachkriegsjahren entstanden ausgedehnte Neubaugebiete im Norden, Süden und Osten des Ortes, die in den 1980er Jahren um ein größeres Areal an der Ostseite ergänzt wurden. Seit der Jahrtausendwende konzentriert sich die Neubautätigkeit auf ein Gebiet im Nordosten des Ortes. Im Nordwesten ist zeitgleich ein größeres Gewerbegebiet entstanden.

### **Verkehr & Anbindungen**

Hildrizhausen ist über die Bundesautobahn 81 (Abfahrt Nr. 26) an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Außerdem verbindet die Buslinie 752 des Verkehrsverbundes VVS die Gemeinde mit dem Haltepunkt Ehningen (b Böblingen) an der Gäubahn, der von der Linie S1 der S-Bahn Stuttgart bedient wird, sowie der Schönbuchbahn in Holzgerlingen.

### **Bildungseinrichtungen**

Schönbuchschule ist eine reine Grundschule. Eine Hauptschule befindet sich in der Nachbargemeinde Altdorf. Schüler, die nach der Grundschule den Weg der Mittleren Reife oder des Abiturs wählen, gehen in der Regel auf die Otto-Rommel-Realschule bzw. das Schönbuch-Gymnasium in Holzgerlingen. Die 1975 erbaute Turnhalle (Schönbuchhalle) der Schönbuchschule wird außerdem auch als Fest- und Mehrzweckhalle für Veranstaltungen genutzt.

**Objektnummer: 26455020 - 71157 Hildrizhausen**

## **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 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: 26455020 - 71157 Hildrizhausen**

## **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)**