

Hildrizhausen

# Gepflegte, ruhig gelegene 3 Zimmer Wohnung in Hildrizhausen

Objektnummer: 26455028



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26455028 - 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: 26455028 - 71157 Hildrizhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26455028	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1971	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26455028 - 71157 Hildrizhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	137.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.01.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26455028 - 71157 Hildrizhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455028 - 71157 Hildrizhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455028 - 71157 Hildrizhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455028 - 71157 Hildrizhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455028 - 71157 Hildrizhausen

## 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: 26455028 - 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: 26455028 - 71157 Hildrizhausen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer attraktiven Gelegenheit, eine sorgfältig modernisierte Wohnung im beliebten Hochparterre eines im Jahr 1971 erbauten Wohnhauses zu erwerben. Die Wohnfläche umfasst ca. 79 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über wenige Stufen, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Mit einer umfassenden Sanierung im Jahr 2009 wurden in der gesamten Wohnung wesentliche Verbesserungen durchgeführt. Sämtliche Leitungen wurden erneuert, wodurch ein zeitgemäßer und zuverlässiger Standard erreicht wurde. Zusätzlich erfolgte der Einbau moderner Fenster, die nicht nur optisch ansprechen, sondern auch für eine verbesserte Energieeffizienz sorgen.

Herzstück des täglichen Lebens ist der Küchenbereich, der ebenfalls 2009 neu gestaltet wurde. Die Einbauküche ist modern ausgestattet und bietet Ihnen genügend Platz für die Zubereitung kulinarischer Genüsse. Im Jahr 2024 wurde der Küche ein neuer Einbaukühlschrank sowie eine elegante Dunstabzugshaube hinzugefügt – Komponenten, die das Kochen besonders angenehm gestalten.

Das Badezimmer besticht durch eine stilvolle Gestaltung und ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die wohlige Wärme an kälteren Tagen spendet. Die Sanitäreinrichtung wurde 2009 erneuert und entspricht aktuellen Ansprüchen an Komfort und Funktionalität.

Die Bodenbeläge der Wohnung überzeugen durch ihre gelungene Mischung: Es finden sich Parkett, Korkboden sowie Fliesen in verschiedenen Bereichen. Diese Auswahl sorgt für eine angenehme Atmosphäre und ermöglicht eine vielseitige Nutzung der Räume.

Für nachhaltige und effiziente Beheizung sorgt eine Zentralheizung. Im Zuge ständiger Modernisierungen wurde im Jahr 2021 eine neue Heizungsanlage installiert, um den Energieverbrauch weiter zu optimieren.

Der Fokus auf Energieeffizienz und modernen Wohnkomfort wurde außerdem 2023 und 2024 durch umfangreiche Maßnahmen zur Isolierung und Wärmedämmung der Schlafzimmer sowie des Kinderzimmers nochmals verstärkt. Dies kommt nicht nur dem Wohnklima zugute, sondern unterstützt auch den sparsamen Energieverbrauch. Für das Jahr 2026 sind zusätzliche Dämmkeile für die Schlafzimmer- und Kinderzimmerfenster vorgesehen – eine vorausschauende Investition in die Zukunft der Immobilie.

**Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Umgebung und überzeugt die vielfältige Möglichkeiten zu Einkauf, Freizeit und Erholung bietet. Dank des funktionalen Grundrisses eignen sich die Räumlichkeiten sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder all jene, die Wert auf modernen Standard und nachhaltige Bauqualität legen.**

**Erleben Sie zeitgemäßes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Effizienz – bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und eine persönliche Besichtigung vor Ort.**

**Objektnummer: 26455028 - 71157 Hildrizhausen**

## **Ausstattung und Details**

- 2009 komplett saniert, Leitungen neu verlegt, neue Fenster, neue Küche neues Bad mit Fußbodenheizung, Parkett, Korkboden, fließen
- 2021 neue Heizung
- 2023 /2024 Isolierung/Wärmedämmung Schlafzimmer und Kinderzimmer
- 2024 neuer Einbaukühlschrank und Dunstabzugshaube
- 2026 Dämmkeile Schlafzimmer und Kinderzimmer

**Objektnummer: 26455028 - 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: 26455028 - 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: 26455028 - 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)**