

**Herrenberg**

# Residential and commercial building in the city of Herrenberg

**Property ID: 25455025**



**PURCHASE PRICE: 1.049.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 279,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 623 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25455025 - 71083 Herrenberg**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25455025 - 71083 Herrenberg

## At a glance

Property ID	25455025	Purchase Price	1.049.000 EUR
Living Space	ca. 279,9 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	12	Construction method	Solid
Bedrooms	8	Usable Space	ca. 161 m <sup>2</sup>
Bathrooms	4	Equipment	Balcony
Year of construction	1955		

Property ID: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	281.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25455025 - 71083 Herrenberg

## The property



Property ID: 25455025 - 71083 Herrenberg

## The property



### 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



Property ID: 25455025 - 71083 Herrenberg

## The property



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

## Immobilien- bewertung – *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)

Property ID: 25455025 - 71083 Herrenberg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



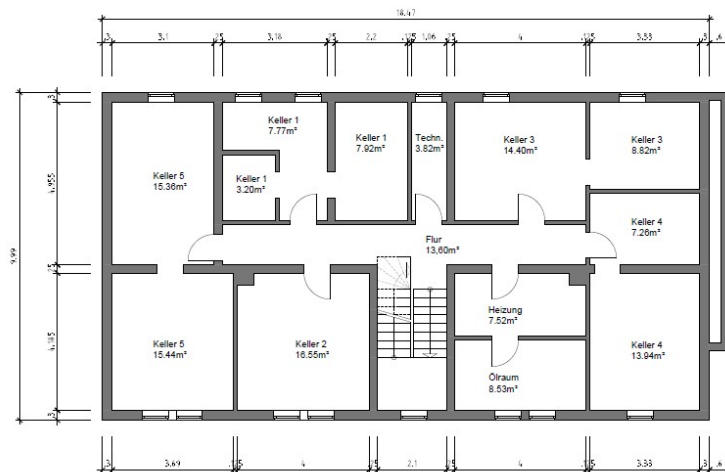
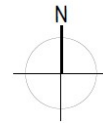
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

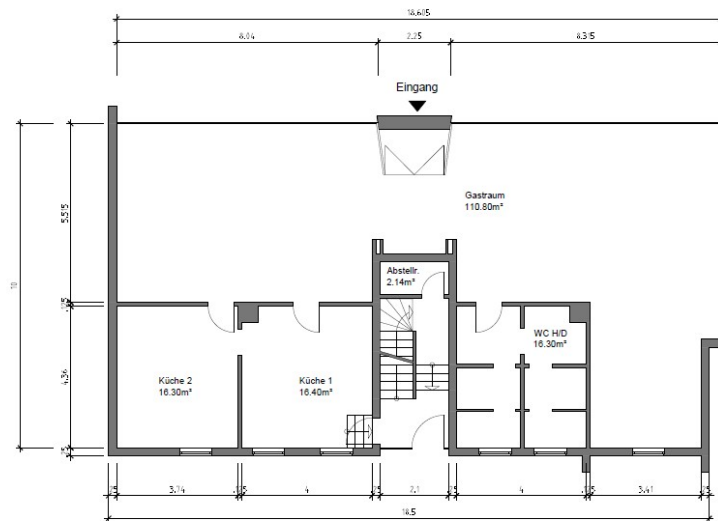
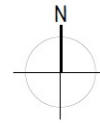
T.: 07031 - 67 71 01 6

Property ID: 25455025 - 71083 Herrenberg

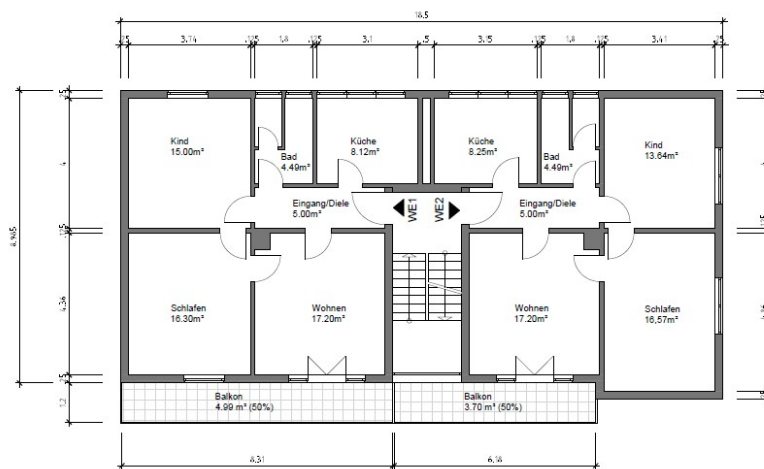
## Floor plans



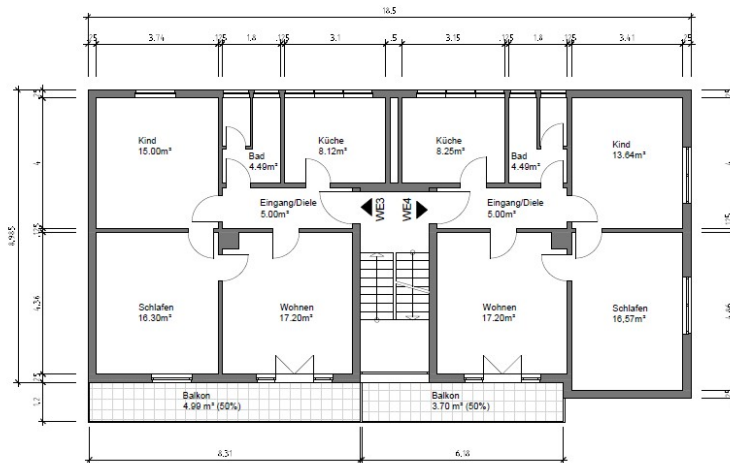
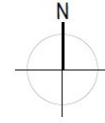
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1 Obergeschoss



2. Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## A first impression

For sale is a versatile residential and commercial building in a central location in Herrenberg. Constructed in 1955, this functional property offers significant potential and is ideally suited for investors. The property is fully let, providing an attractive foundation for sustainable income. The building comprises approximately 279.90 m<sup>2</sup> of living space and sits on a plot of approximately 623 m<sup>2</sup>. In addition to four separate apartments with a total of 12 rooms, there are eight bedrooms and four bathrooms. The approximately 178.90 m<sup>2</sup> of usable space offers additional room for storage or technical infrastructure. A key feature of the building is the ground floor commercial space of approximately 161.94 m<sup>2</sup>, which offers diverse usage possibilities and is currently let. All four apartments feature practical and simple furnishings. In recent years, some modernizations have been carried out: The gas-fired individual heating system dates from 2000, an 11.8 kW photovoltaic system was installed in 2010, and some of the double-glazed PVC windows were replaced in 2013. The intelligent combination of individual heating, central heating, and electric heating allows for flexible heating options for all units. The standard of finish is basic, allowing for individual customization by the future owner. Some apartments require renovation, offering scope for personal design ideas or further value enhancement. There are no private parking spaces on the property. However, due to the central location and excellent access to public transportation, especially the proximity to the S-Bahn (suburban train) station, this is not a disadvantage for tenants and users. The pleasant infrastructure of the location is a major advantage. All amenities for daily needs, such as shops, doctors, restaurants, and educational institutions, are within easy reach. The property boasts excellent transport links thanks to its proximity to public transport and good road connections. Due to its design, the property is particularly suitable for long-term investors seeking a fully let property with stable rental income. The existing residential and commercial units offer a variety of usage options – from traditional letting to the future expansion of

individual living or working spaces, or the gradual modernization of individual units. Total monthly rental income is approximately €3,736, or approximately €44,832 annually. We would be pleased to provide you with further information or arrange a personal viewing appointment. Let us convince you of the versatility of this property in an attractive location.

**Property ID: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Details of amenities

- Wohn- und Geschäftshaus in der Stadt Herrenberg
- Sehr gute Infrastruktur
- Fußläufig erreichbare S-Bahn-Haltestelle
- Für Investoren bzw. Kapitalanleger geeignet
- Komplette vermietet
- Gewerbefläche ca. 161,94 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 279,90 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 178,90 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1955
- Photovoltaik-Anlage mit 11,8 kW aus dem Jahr 2010
- Einfache Ausstattung
- Wohnungen renovierungsbedürftig
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster aus dem Jahre 2013
- Keine eigenen Parkplätze

**Property ID: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## All about the location

Herrenberg besticht als wirtschaftlich stabile Mittelstadt im prosperierenden Umfeld der Metropolregion Stuttgart durch eine ausgewogene Altersstruktur und kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Die exzellente Infrastruktur mit leistungsfähigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie die hervorragenden Verkehrsanbindungen – darunter S-Bahn, Regionalbahn und die Autobahn A81 – schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung von Immobilien. Die enge Verzahnung mit starken Branchen wie Automobil, Engineering und IT sorgt für eine robuste Beschäftigungslage und eine dauerhaft hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt. Diese Faktoren machen Herrenberg zu einem attraktiven Standort mit überdurchschnittlichem Preisniveau und vielversprechendem Aufwärtspotenzial.

Die Stadt Herrenberg präsentiert sich als begehrte Adresse mit hoher Sicherheit und einer sehr guten Infrastruktur, die insbesondere Berufspendler und Familien anspricht. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und das vielfältige Bildungsangebot erhöhen die Attraktivität des Wohnstandorts zusätzlich. Eine starke lokale Wirtschaft mit einem soliden Mittelstand untermauern das stabile Investitionsumfeld. Herrenberg ist somit eine attraktive Alternative zu Stuttgart, die durch moderates Preiswachstum und hohe Lebensqualität überzeugt.

Das vielfältige Angebot an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe rundet das Standortprofil ab. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Kaufland, Aldi Süd und der Eggemarkt in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den S-Bahnhof Herrenberg, der in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau bieten zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger

Entfernung, ergänzt durch das Krankenhaus Herrenberg, das in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Das Bildungsangebot umfasst renommierte Schulen und Hochschulen, darunter die Steinbeis-Hochschule und das Andrae-Gymnasium. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine lebendige Gastronomieszene, die den Standort auch für anspruchsvolle Mieter und Eigentümer interessant macht.

Für Investoren bietet Herrenberg ein ausgewogenes und zukunftssicheres Umfeld mit stabiler Nachfrage, hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, attraktiven Wohnlagen und verlässlicher Verkehrsanbindung garantiert nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial und eine solide Renditeperspektive. Damit ist dieser Standort eine erstklassige Wahl für eine langfristig erfolgreiche Immobilieninvestition.

**Property ID: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 281.31 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

### 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.

**Property ID: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen

Tel.: +49 7031 - 67 71 016

E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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