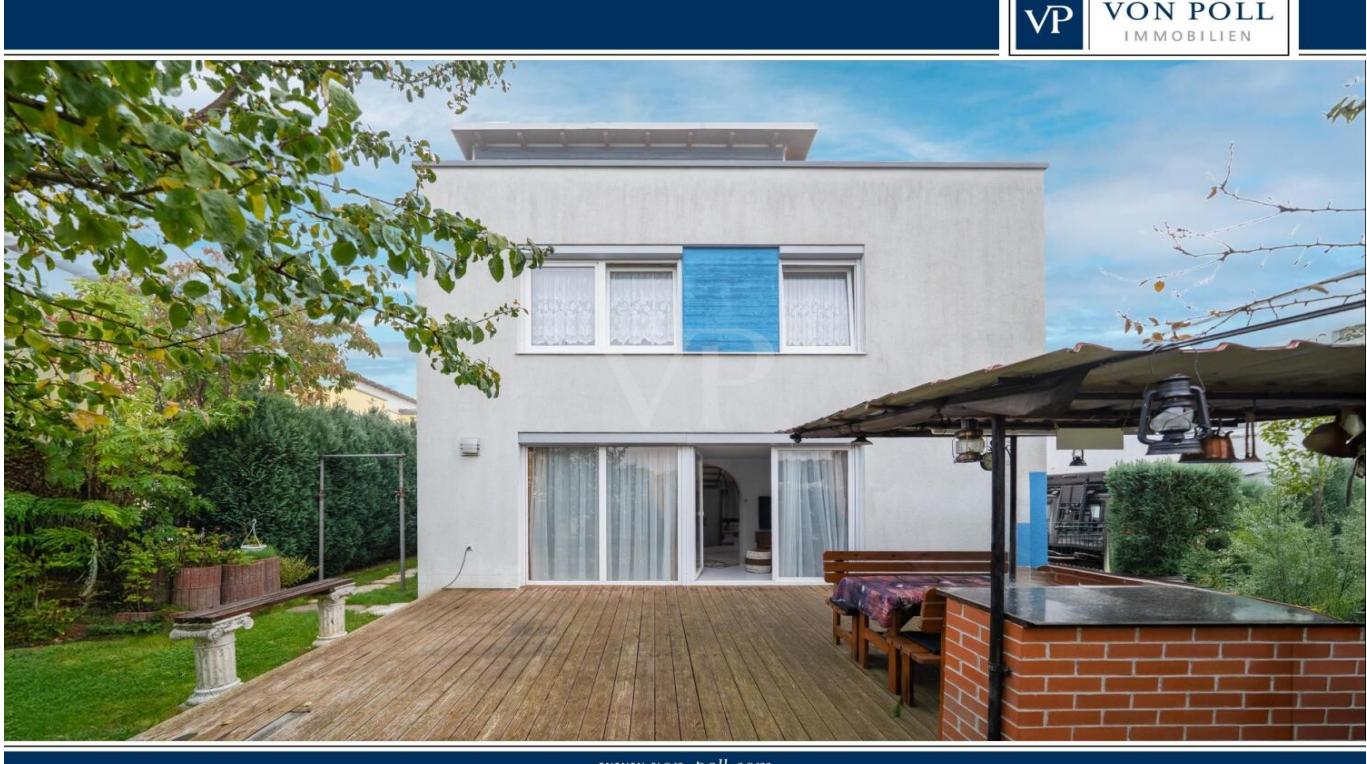


Holzgerlingen

## Detached house in a popular location in Holzgerlingen

*Property ID: 25455047*



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

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 282 m<sup>2</sup>

Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

-  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: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## At a glance

Property ID	25455047	Purchase Price	799.000 EUR
Living Space	ca. 132 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	2006		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	103.83 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.10.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

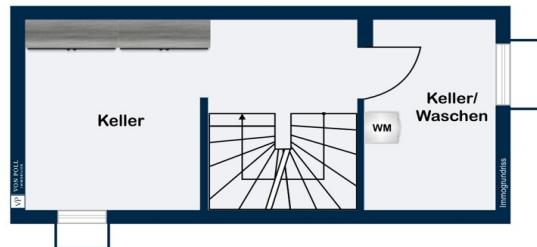
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

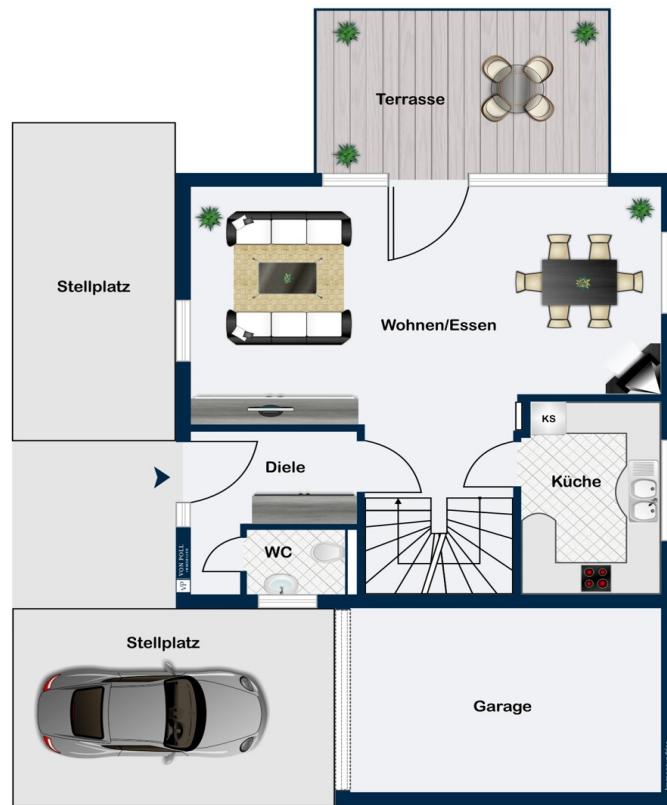
T.: 07031 - 67 71 01 6

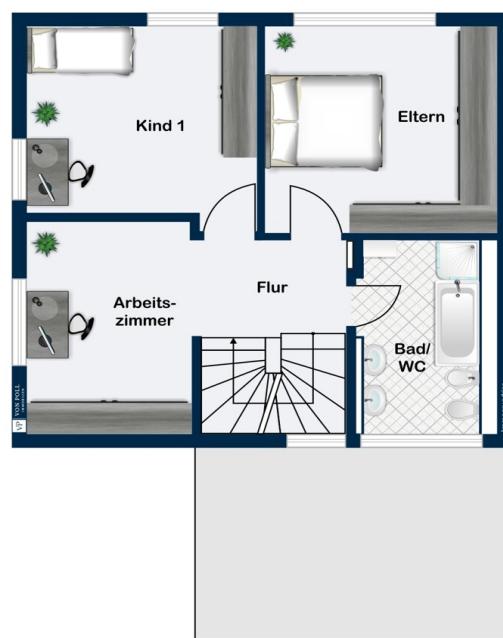
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

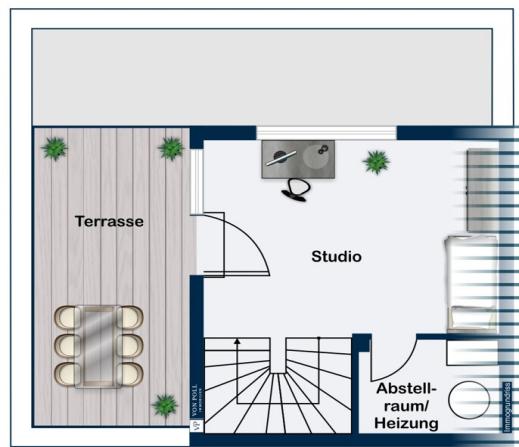
Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Floor plans









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: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## A first impression

This well-maintained detached house, built in 2006, is situated in a quiet, family-friendly residential area. With approximately 132 m<sup>2</sup> of living space and a plot of approximately 282 m<sup>2</sup>, the property offers ample room for personal expression and creates a comfortable home for couples and families alike. The house boasts a thoughtfully designed layout and a practical floor plan. A total of five rooms are available, offering a variety of uses. The spacious living and dining area is bright and airy, featuring large windows that ensure plenty of natural light. Modern underfloor heating extends throughout the entire house, creating a comfortable temperature year-round. High-quality porcelain stoneware tiles complete the stylish ambiance and underscore the property's value. The house features three well-proportioned bedrooms, providing plenty of space for the whole family. The bathroom is equipped with modern fixtures and offers a pleasant atmosphere. In addition, the house offers a flexible room that is ideally suited as a home office. Cooking enthusiasts will love the open-plan kitchen, which is functionally designed and equipped with modern appliances. Direct access to the garden invites you to start the day with breakfast outdoors or spend relaxing hours in a private setting. The garden offers a variety of landscaping options and is easy to maintain thanks to its size. Another highlight of this property is the roof terrace, ideal for relaxing outdoors. From here, you can enjoy sunny days or unwind in the fresh air after work. Additional features include a garage that protects your vehicle from the elements. Two additional outdoor parking spaces directly at the house offer further convenience for you and your guests, eliminating the hassle of searching for parking in front of your home. The detached house is in excellent condition and has been continuously maintained. The combination of a well-kept appearance, high-quality features, and a well-designed floor plan makes this property particularly attractive. The location boasts proximity to shops, schools, and kindergartens. Excellent public transport connections and quick access to surrounding cities make this property particularly appealing to commuters and families who appreciate a quiet yet central location. Experience the advantages of this house for yourself with a personal viewing. We would be happy to provide further information or arrange an individual viewing appointment. This detached house offers ideal conditions for comfortable and modern living.

Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Details of amenities

- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Feinsteinzeug Fliesen
- Garage
- 2 Stellplätze direkt am Haus
- Dachterrasse

**Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen**

## All about the location

### eographische Lage

Holzgerlingen befindet sich auf der Schönbuchlichtung, fünf Kilometer südlich von Böblingen. Die Altstadt liegt 475 m über dem Meer auf der Wasserscheide zwischen der Aich, die einen Kilometer südöstlich im Stadtgebiet entspringt, nach Osten fließt und bei Nürtingen in den Neckar mündet, und der westwärts nach Pforzheim fließenden Würm, die drei Kilometer südlich im Gemeindegebiet von Altdorf ans Tageslicht tritt.

### Infrastruktur

Die Bundesstraße 464 (Renningen–Reutlingen) verbindet Holzgerlingen mit dem überregionalen Straßennetz. Bereits 1934 erhielt die Stadt eine Ortsumgehung. Dadurch blieb der Innenstadtbereich bis heute vom Durchgangsverkehr weitestgehend verschont. Die B 464 ist heute teilweise als vierspurige Schnellstraße ausgebaut.

Drei Haltestellen in Holzgerlingen (Nord, Bahnhof und Buch) binden die Stadt über Böblingen an das Stuttgarter S-Bahn-Netz an.

Holzgerlingen besitzt eine Stadthalle mit 700 Sitzplätzen, eine Begegnungsstätte (Bürgertreff) und ein Altenzentrum mit angeschlossenem Pflegeheim.

### Bildung

Holzgerlingen verfügt über ein modernes Schulzentrum mit Grundschule, Hauptschule, Realschule und Gymnasium (Schönbuch-Gymnasium Holzgerlingen). Das Angebot komplettieren das ansässige Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ) mit dem Förderschwerpunkt Lernen (Heinrich-Harpprecht-Schule) sowie eine Volkshochschule. Darüber hinaus gibt es zwölf Kindergärten sowie eine Stadtbücherei mit öffentlichem Internetzugang.

### Ansässige Unternehmen

Das älteste Unternehmen im Ort ist die seit 1798 ansässige Bandweberei Gottlieb Binder. Viele traditionsreiche mittelständische Unternehmen, wie z. B. die Elektro-Breitling GmbH, gehören wie der Hänssler Verlag und weitere kleinere Betriebe zu den Arbeitgebern am Ort. Derzeit größter Arbeitgeber ist der Anlagenhersteller Eisenmann.

Wegen der örtlichen Nähe zum Mercedes-Standort Sindelfingen haben sich Zulieferbetriebe mit Zweigstellen oder Vertriebsbüros angesiedelt.

Viele Holzgerlinger sind im nahen gelegenen Sindelfingen und Böblingen in namhaften und weltweit agierenden großen Unternehmen, wie Daimler, IBM, Philips, Hewlett-Packard oder Keysight Technologies beschäftigt.

### Freizeit & Kultur

In Holzgerlingen gibt es unter anderem ein Stadion, vier Sporthallen, ein beheiztes Waldfreibad, Tennisplätze und Tennishalle, Reitgelände mit mehreren Hallen, einen Golfplatz (öffentliche und Club) und den Schützenbühl mit einer Moto-Cross-Rennstrecke.



VON POLL  
REAL ESTATE

Auf dieser finden alljährlich im September die ADAC MX Masters statt.

**Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 103.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen**

## 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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