

Herrenberg

# Edificio residencial y comercial en la ciudad de Herrenberg

Número de propiedad: 25455025



PRECIO DE COMPRA: 1.049.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 279,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 623 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25455025 - 71083 Herrenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25455025 - 71083 Herrenberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25455025	Precio de compra	1.049.000 EUR
Superficie habitable	ca. 279,9 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Estado de la propiedad	para reformar
Habitaciones	12	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	8	Espacio utilizable	ca. 161 m <sup>2</sup>
Baños	4	Características	Balcón
Año de construcción	1955		

Número de propiedad: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	07.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	281.31 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1955

Número de propiedad: 25455025 - 71083 Herrenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25455025 - 71083 Herrenberg

## La propiedad



VON POLL  
FINANCE

### 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



Número de propiedad: 25455025 - 71083 Herrenberg

## La propiedad



A smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien app interface. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The tablet screen shows a detailed property analysis report with various charts and data points.

**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)



Número de propiedad: 25455025 - 71083 Herrenberg

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

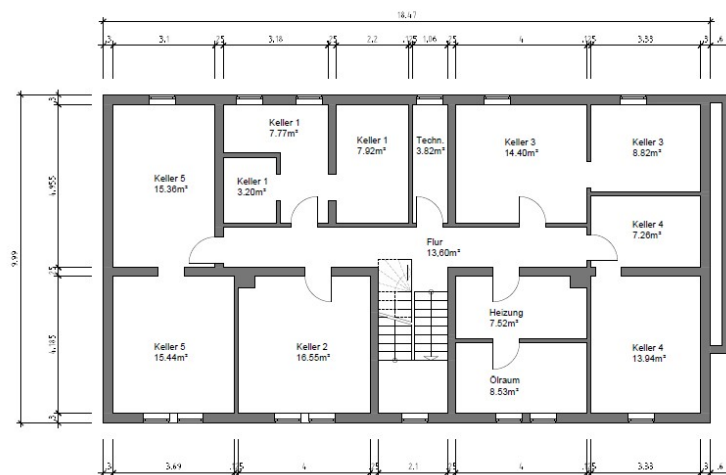
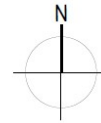
T.: 07031 - 67 71 01 6

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

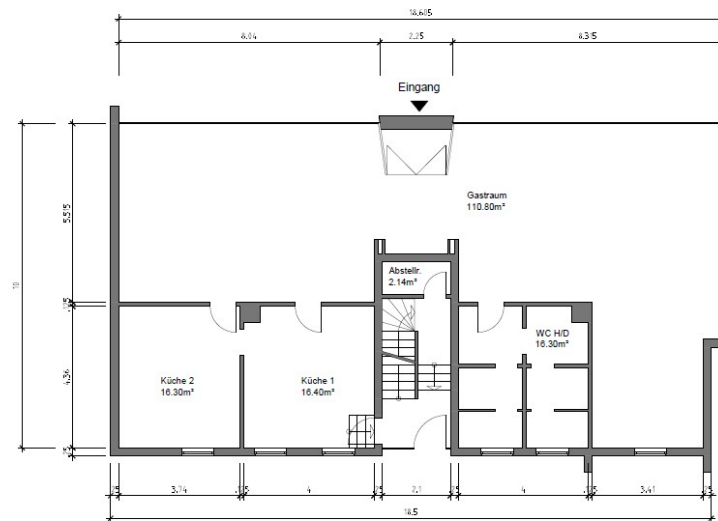
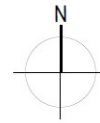


Número de propiedad: 25455025 - 71083 Herrenberg

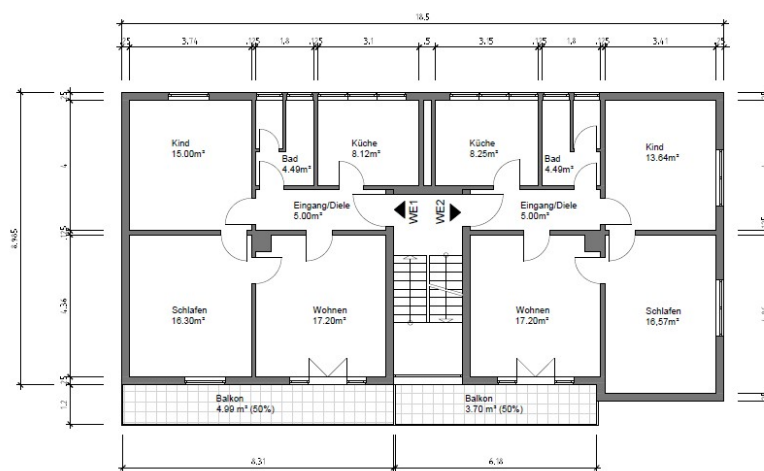
## Planos de planta



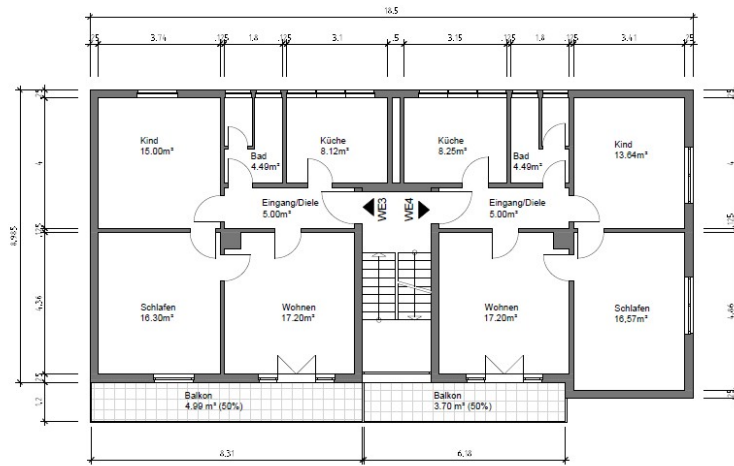
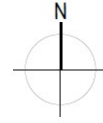
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Una primera impresión

Se vende un versátil edificio residencial y comercial en una ubicación céntrica en Herrenberg. Construida en 1955, esta propiedad funcional ofrece un gran potencial y es ideal para inversores. La propiedad está completamente alquilada, lo que proporciona una base atractiva para una renta sostenible. El edificio cuenta con aproximadamente 279,90 m<sup>2</sup> de superficie habitable y se asienta sobre una parcela de aproximadamente 623 m<sup>2</sup>. Además de cuatro apartamentos independientes con un total de 12 habitaciones, hay ocho dormitorios y cuatro baños. Los aproximadamente 178,90 m<sup>2</sup> de superficie útil ofrecen espacio adicional para almacenamiento o infraestructura técnica. Una característica clave del edificio es el local comercial en la planta baja, de aproximadamente 161,94 m<sup>2</sup>, que ofrece diversas posibilidades de uso y actualmente está alquilado. Los cuatro apartamentos cuentan con un mobiliario práctico y sencillo. En los últimos años se han llevado a cabo algunas modernizaciones: el sistema de calefacción individual a gas data del año 2000, en 2010 se instaló un sistema fotovoltaico de 11,8 kW y en 2013 se sustituyeron algunas ventanas de PVC con doble acristalamiento. La inteligente combinación de calefacción individual, central y eléctrica permite opciones flexibles de calefacción para todas las unidades. Los acabados son básicos, lo que permite la personalización individual por parte del futuro propietario. Algunos apartamentos requieren reforma, lo que ofrece margen para ideas de diseño personalizadas o para una mayor revalorización. La propiedad no dispone de plazas de aparcamiento privadas. Sin embargo, gracias a su céntrica ubicación y al excelente acceso al transporte público, especialmente la proximidad a la estación de S-Bahn (tren de cercanías), esto no supone una desventaja para los inquilinos ni para los usuarios. La buena infraestructura de la ubicación es una gran ventaja. Todos los servicios para las necesidades diarias, como tiendas, médicos, restaurantes e instituciones educativas, están a poca distancia. La propiedad goza de excelentes conexiones de transporte gracias a su proximidad al transporte público y a las buenas conexiones por carretera. Gracias a su diseño, la propiedad es ideal para inversores a largo plazo que buscan una propiedad en alquiler completo con ingresos estables. Las unidades residenciales y comerciales existentes ofrecen diversas opciones de uso, desde el alquiler tradicional hasta la futura ampliación de espacios individuales de vivienda o trabajo, o la modernización gradual de unidades individuales. Los ingresos mensuales por alquiler son de aproximadamente 3.736 €, o aproximadamente 44.832 € anuales. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita personal. Permítanos convencerle de la versatilidad de esta propiedad en una ubicación atractiva.



Número de propiedad: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Todo sobre la ubicación

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 Andreae-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.

Número de propiedad: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número de propiedad: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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