

Herrenberg

# Bâtiments résidentiels et commerciaux dans la ville de Herrenberg

CODE DU BIEN: 25455025



PRIX D'ACHAT: 1.049.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 279,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 623 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25455025 - 71083 Herrenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25455025                 |
| Surface habitable     | ca. 279,9 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants          |
| Pièces                | 12                       |
| Chambres à coucher    | 8                        |
| Salles de bains       | 4                        |
| Année de construction | 1955                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.049.000 EUR                                                             |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 161 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.10.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 281.31 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1955                      |

CODE DU BIEN: 25455025 - 71083 Herrenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25455025 - 71083 Herrenberg

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25455025 - 71083 Herrenberg

## La propriété







### 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)



CODE DU BIEN: 25455025 - 71083 Herrenberg

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

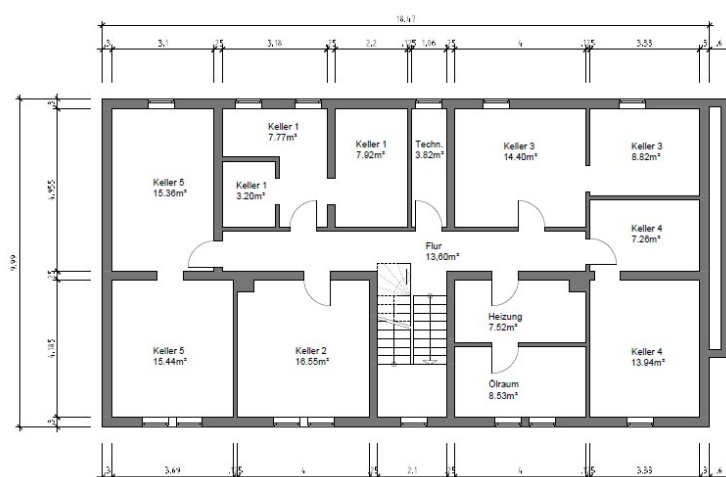
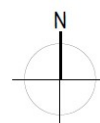
T.: 07031 - 67 71 01 6

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

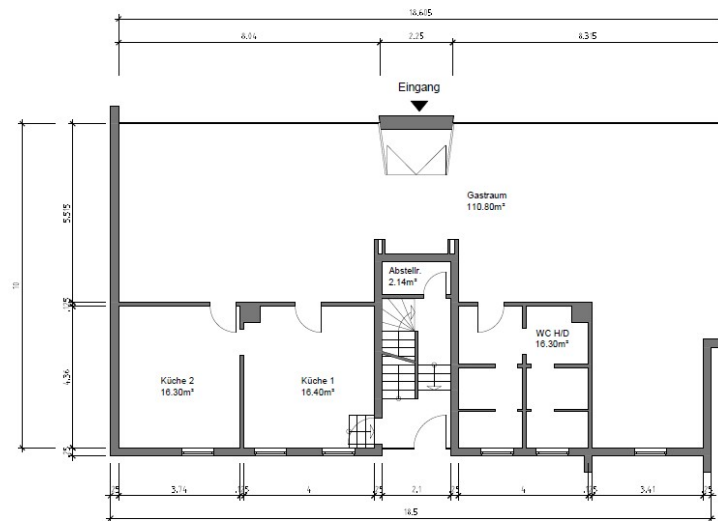
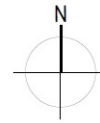


CODE DU BIEN: 25455025 - 71083 Herrenberg

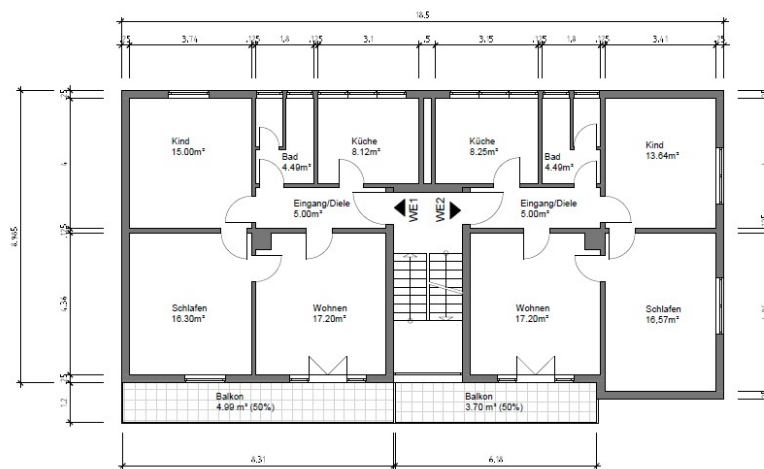
## Plans d'étage



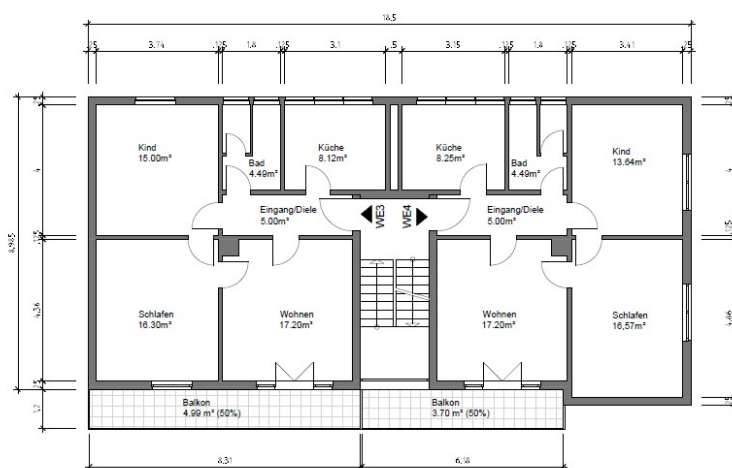
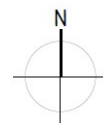
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Une première impression

À vendre : un immeuble mixte résidentiel et commercial idéalement situé au cœur d'Herrenberg. Construit en 1955, ce bien fonctionnel offre un fort potentiel et convient parfaitement aux investisseurs. Entièrement loué, il garantit des revenus stables et réguliers. L'immeuble comprend environ 279,90 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 623 m<sup>2</sup>. Outre quatre appartements indépendants totalisant 12 pièces, il dispose de huit chambres et de quatre salles de bains. Les quelque 178,90 m<sup>2</sup> de surface utile offrent un espace supplémentaire pour le stockage ou les locaux techniques. Le rez-de-chaussée commercial, d'une superficie d'environ 161,94 m<sup>2</sup>, constitue un atout majeur. Il offre de multiples possibilités d'aménagement et est actuellement loué. Les quatre appartements sont meublés avec simplicité et fonctionnalité. Ces dernières années, des modernisations ont été réalisées : le chauffage individuel au gaz date de 2000, un système photovoltaïque de 11,8 kW a été installé en 2010 et certaines fenêtres PVC à double vitrage ont été remplacées en 2013. La combinaison intelligente du chauffage individuel, du chauffage central et du chauffage électrique offre des options de chauffage flexibles pour tous les logements. Le niveau de finition est standard, permettant une personnalisation par le futur propriétaire. Certains appartements nécessitent une rénovation, offrant ainsi la possibilité de concrétiser des idées de design personnelles ou d'accroître leur valeur. L'immeuble ne dispose pas de parking privé. Cependant, grâce à sa situation centrale et à son excellent accès aux transports en commun, notamment la proximité de la gare de S-Bahn (train de banlieue), cela ne constitue pas un inconvénient pour les locataires et les utilisateurs. L'excellente infrastructure du quartier est un atout majeur. Toutes les commodités nécessaires au quotidien, telles que commerces, médecins, restaurants et établissements scolaires, sont facilement accessibles. L'immeuble bénéficie d'une excellente desserte grâce à sa proximité avec les transports en commun et un bon réseau routier. De par sa conception, cet immeuble est particulièrement adapté aux investisseurs à long terme recherchant un bien entièrement loué avec des revenus locatifs stables. Les locaux résidentiels et commerciaux existants offrent diverses possibilités d'utilisation : location traditionnelle, agrandissement futur d'espaces de vie ou de travail individuels, ou encore modernisation progressive des unités. Le revenu locatif mensuel total est d'environ 3 736 €, soit environ 44 832 € par an. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Laissez-nous vous convaincre de la polyvalence de cet immeuble idéalement situé.



**CODE DU BIEN: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Détails des commodités

- Wohn- und Geschäftshaus in der Stadt Herrenberg
- Sehr gute Infrastruktur
- Fußläufig erreichbare S-Bahn-Haltestelle
- Für Investoren bzw. Kapitalanleger geeignet
- Komplett 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

**CODE DU BIEN: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martina Oroz

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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