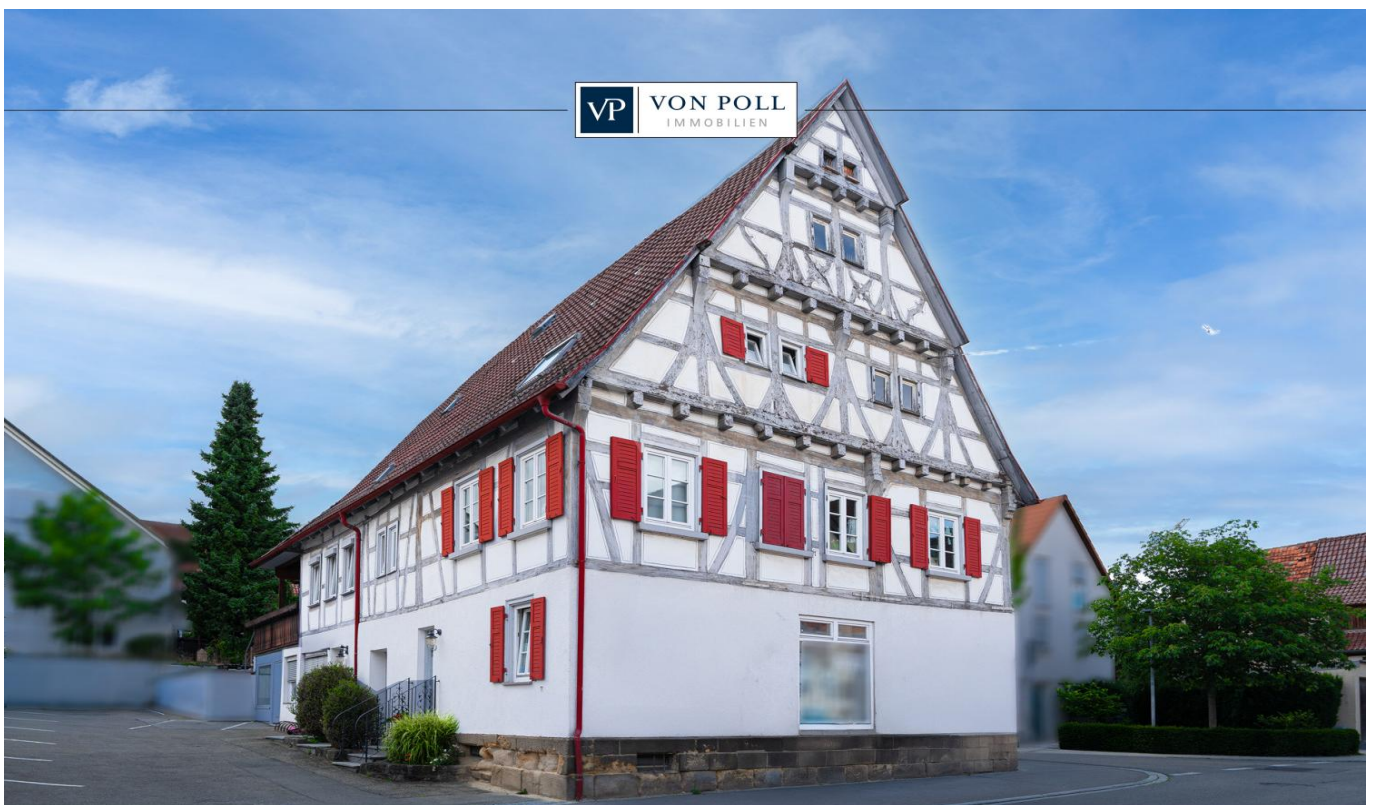


Holzgerlingen

# Liebhaberobjekt - Wohn- und Geschäftshaus im Fachwerkstil

CODE DU BIEN: 25455034



**PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 407 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen**

- 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: 25455034 - 71088 Holzgerlingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25455034	Prix d'achat	499.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	1989
Pièces	6	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	2	Surface de plancher	ca. 150 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Année de construction	1575		
Place de stationnement	8 x surface libre, 5 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen**

## Informations énergétiques

Source  
d'alimentation

Électrique

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



**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: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

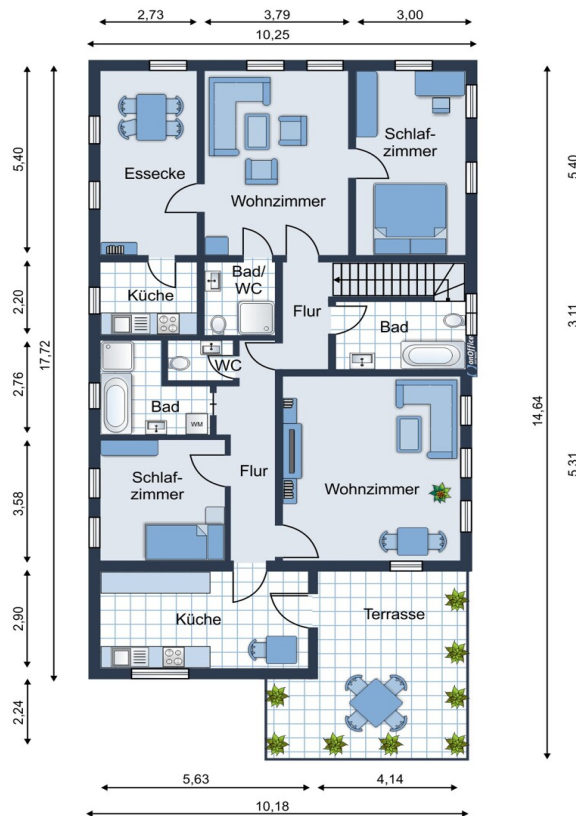
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07031 - 67 71 016**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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





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: 25455034 - 71088 Holzgerlingen**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus, das seinen Ursprung vermutlich im Jahr 1575 hat. Dieses historische Gebäude bietet sowohl Wohnraum als auch Möglichkeiten für gewerbliche Tätigkeiten in zentraler Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, ca. 130m<sup>2</sup> Gewerbefläche zuzüglich Nebenflächen und einer Grundstücksfläche von ca. 407 m<sup>2</sup> verbindet das Haus Tradition mit Potenzial für individuelle Gestaltungen.

Der Fachwerkbau besticht durch seine handwerklich anspruchsvolle Hauptfassade, die den Charme vergangener Jahrhunderte widerspiegelt. Das Gebäude steht auf einem soliden Fundament, wurde über die Jahre instandgehalten und in den 1980er, Anfang der 1990er Jahre, umfassend modernisiert. Dennoch ist der Zustand der Immobilie als renovierungsbedürftig zu bewerten, was zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet, ihre eigenen Vorstellungen einzubringen.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich die Ladengeschäfte, die durch ihre zentrale Lage und die authentische Bauweise eine besondere Anziehungskraft auf Kunden haben. Die gewerbliche Nutzung in Kombination mit der ansprechenden Fachwerkoptik kann eine interessante Möglichkeit für Einzelhändler oder Dienstleister bieten.

Das Obergeschoss beherbergt zwei abgeschlossene Wohnungen, die vielfältige Wohnmöglichkeiten bieten. Die Raumaufteilung der Wohneinheiten ist gut durchdacht und bietet mit insgesamt 5 Zimmern ausreichend Platz für individuelle Nutzungskonzepte. Die Ausstattung ist als eher einfach zu bewerten, was jedoch

genügend Spielraum lässt, um den Wohnraum nach eigenen Präferenzen zu gestalten.

Geheizt wird über elektrische Öfen. In Hinblick auf Energieeffizienz und Betriebswirtschaftlichkeit bieten sich hier Möglichkeiten zur Optimierung für die neuen Eigentümer.

Der Außenbereich offeriert vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und bietet aktuell mehrere Parkplätze. In den Dachgeschossen finden Sie reichlich Abstellflächen oder Sie nutzen das erhebliche Flächenpotential und setzen Ihre eigenen kreativen Ideen um. Die Optionen, welche die Dachgeschosse bieten, ergänzen die flexible Nutzbarkeit des gesamten Anwesens.

Die Kombination aus traditionellem Fachwerkcharme und der modernen Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus macht diese Immobilie zu einem besonderen Angebot auf dem Immobilienmarkt. Für Interessenten, die ein Objekt mit Geschichte suchen und gleichzeitig die Chance sehen, ihre eigenen Vorstellungen von Wohnen und Arbeiten zu verwirklichen, bietet dieses Objekt interessante Möglichkeiten.

Ein Besichtigungstermin vor Ort ist zu empfehlen, um das volle Potenzial des Hauses zu erschließen und zu erleben. Interessierte Käufer werden gebeten, sich mit konkreten Anfragen zu melden, um weitere Schritte zu besprechen.

Denkmal: Sonder-AFA möglich.

Die Immobilie liegt im Sanierungsgebiet West II.

Die dahinterliegende Hof- und Freifläche kann ggf. mit erworben werden. Für diese

liegt eine genehmigte Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus vor.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Exposés nur bei vollständigen Adress- und Kontaktdatenangaben versenden können.

Alle Angaben haben wir von den Eigentümern erhalten, keine Gewähr auf Vollständigkeit oder Richtigkeit.

**CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen**

## Détails des commodités

- Klassisches Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Ladengeschäften im Erdgeschoss und zwei Wohnungen im Obergeschoss.
- Fachwerkbauweise mit handwerklich interessanter Hauptfassade. Über die Jahre wurde in die Instandhaltung investiert.
- Es besteht Renovierungsbedarf.

**CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen**

## Tout sur l'emplacement

Holzgerlingen präsentiert sich als äußerst attraktive Vorortgemeinde in unmittelbarer Nähe zu Stuttgart, die mit einer stabilen und hochwertigen Immobilienlandschaft überzeugt. Die Lage profitiert von einer exzellenten regionalen Infrastruktur, die eine wohlhabende Pendlerklientel anspricht und somit eine nachhaltige Nachfrage im gehobenen und luxuriösen Segment gewährleistet und der Markt ist dynamisch und vielversprechend. Die Immobilienpreise bewegen sich auf einem stabilen Niveau und unterstreichen die Wertbeständigkeit sowie das Potenzial für Wertsteigerungen in diesem wirtschaftsstarken Umfeld.

Der Charme von Holzgerlingen als vorstädtische Gemeinde mit rund 14.600 Einwohnern liegt in seiner familienfreundlichen Struktur und der naturnahen Lage am Rande des Schönbuchs. Diese Kombination aus ruhigem Wohnen und Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten wie Böblingen, einem Zentrum für Technologie und Ingenieurwesen, macht den Standort besonders attraktiv für Investoren, die auf nachhaltige Wertentwicklung und stabiler Nachfrage setzen. Die geringe Bevölkerungsdichte und das hochwertige Wohnumfeld schaffen ein exklusives Lebensgefühl, das bei anspruchsvollen Käufern und Mietern gleichermaßen geschätzt wird.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich auch in der unmittelbaren Nähe zu vielfältigen Annehmlichkeiten: Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie CAP-Markt und Penny Holzgerlingen in nur etwa 7 bis 10 Minuten Fußweg zur Verfügung. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Arztpraxen, Apotheken und einer Gemeinschaftspraxis in wenigen Gehminuten gewährleistet, was die Attraktivität für eine breite Zielgruppe erhöht. Bildungseinrichtungen von Kindergärten bis zum Schönbuch-Gymnasium sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung, was die langfristige Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich sichert.

Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter Parks, Spielplätze und das Vereinsheim der Stadt, runden das Angebot ab und fördern eine hohe Lebensqualität. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit dem Holzgerlingen Bahnhof und mehreren Bushaltestellen in nur 4 Gehminuten exzellent, was die Mobilität und Erreichbarkeit des Standorts weiter stärkt.

Für Investoren bietet Holzgerlingen somit eine ideale Kombination aus stabiler Nachfrage, hochwertiger Infrastruktur und einem exklusiven Wohnumfeld mit vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial. Die Lage überzeugt durch ihre wirtschaftliche Stärke und die Nähe zu bedeutenden Arbeitsplätzen, was sie zu einem sicheren und attraktiven Investmentstandort macht.

**CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen**

## Plus d'informations

Denkmal - Sonder-AFA möglich.

Die Immobilie liegt im Sanierungsgebiet West II.

Die dahinterliegende Hof- und Freifläche kann ggf. mit erworben werden. Für diese liegt eine genehmigte Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus vor.

### 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.

**CODE DU BIEN: 25455034 - 71088 Holzgerlingen**

## 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)