

Holzgerlingen

# Maison individuelle dans un quartier prisé de Holzgerlingen

CODE DU BIEN: 25455047



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

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 282 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25455047 - 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: 25455047 - 71088 Holzgerlingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25455047
Surface habitable	ca. 132 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2006
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	799.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	103.83 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

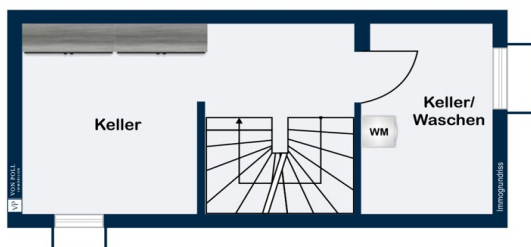
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

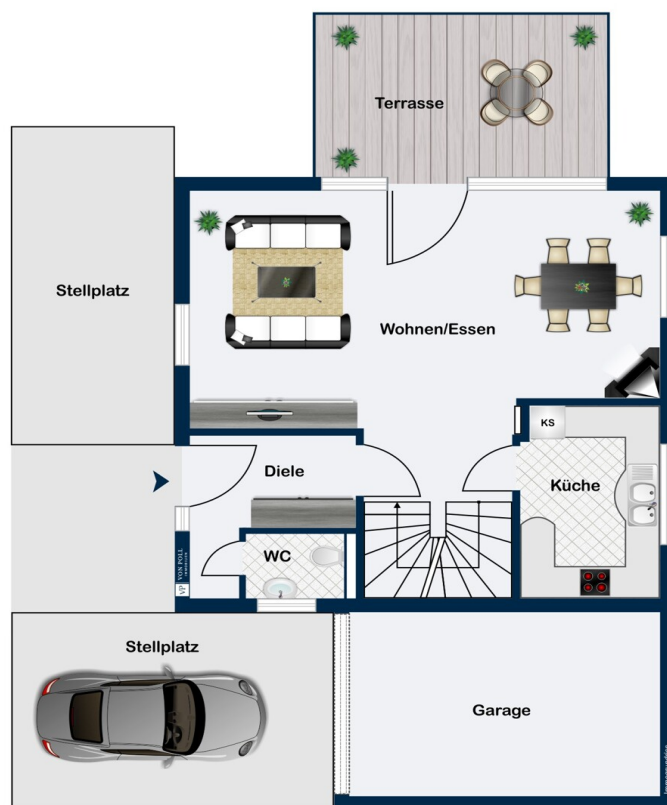
T.: 07031 - 67 71 01 6

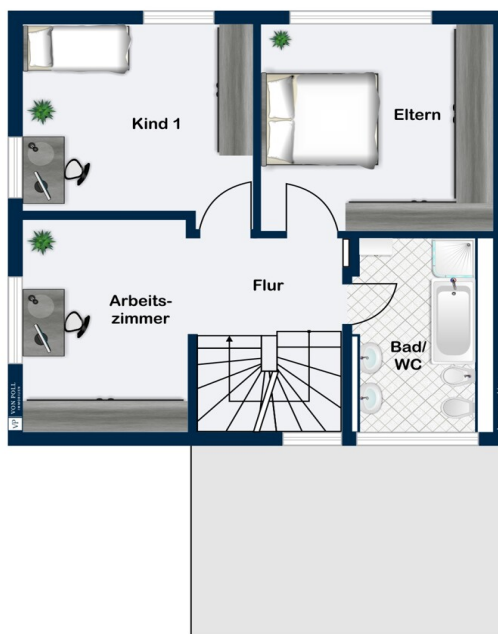
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

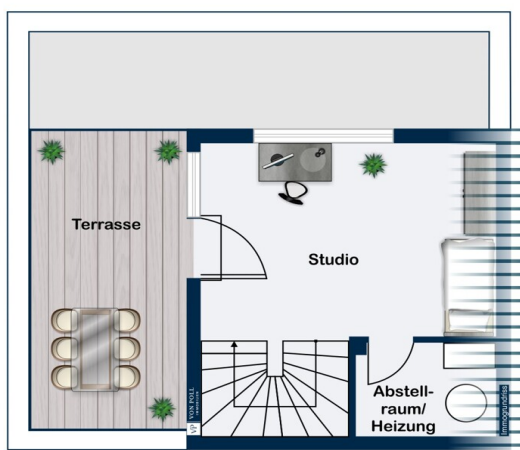
CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Plans d'étage









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: 25455047 - 71088 Holzgerlingen**

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, construite en 2006, est située dans un quartier résidentiel calme et familial. Avec environ 132 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 282 m<sup>2</sup>, la propriété offre un espace généreux pour exprimer sa personnalité et constitue un foyer confortable pour les couples et les familles. La maison bénéficie d'une conception bien pensée et d'un plan pratique. Elle comprend cinq pièces aux multiples usages. Le spacieux séjour/salle à manger, lumineux et aéré grâce à ses grandes fenêtres, bénéficie d'une abondante lumière naturelle. Un chauffage au sol moderne assure une température agréable dans toute la maison, toute l'année. Un carrelage en grès cérame de haute qualité complète l'ambiance élégante et souligne la valeur de la propriété. La maison dispose de trois chambres aux dimensions généreuses, offrant suffisamment d'espace pour toute la famille. La salle de bain, équipée d'installations modernes, offre une atmosphère agréable. De plus, la maison comprend une pièce polyvalente idéale pour un bureau. Les passionnés de cuisine apprécieront la cuisine ouverte, fonctionnelle et équipée d'appareils modernes. L'accès direct au jardin vous invite à commencer la journée par un petit-déjeuner en plein air ou à passer des moments de détente en toute intimité. Le jardin offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager et, grâce à sa superficie, est facile d'entretien. Autre atout de cette propriété : la terrasse sur le toit, idéale pour se détendre au grand air. De là, vous pourrez profiter des journées ensoleillées ou vous relaxer après le travail. Un garage protège votre véhicule des intempéries. Deux places de parking extérieures supplémentaires, directement devant la maison, offrent un confort accru à vous et vos invités, vous évitant ainsi de chercher une place de parking devant chez vous. Cette maison individuelle est en excellent état et a été entretenue avec soin. Son aspect impeccable, ses prestations de qualité et son agencement bien pensé en font une propriété particulièrement attrayante. Son emplacement bénéficie d'une proximité avec les commerces, les écoles et les crèches. L'excellente desserte par les transports en commun et l'accès rapide aux villes environnantes rendent cette propriété particulièrement intéressante pour les personnes travaillant à l'extérieur et les familles qui apprécient un emplacement calme et central. Découvrez par vous-même les atouts de cette maison en venant la visiter. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite personnalisée. Cette maison individuelle offre des conditions idéales pour une vie confortable et moderne.

CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen**

## Tout sur l'emplacement

### Geographische 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 Wald Freibad, Tennisplätze und Tennishalle, Reitgelände mit mehreren Hallen, einen Golfplatz (öffentlich und Club) und den Schützenbühl mit einer Moto-Cross-Rennstrecke.

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

**CODE DU BIEN: 25455047 - 71088 Holzgerlingen**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25455047 - 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)