

Herrenberg / Gültstein

# Vielseitiges Zuhause mit zwei separaten Wohneinheiten, 4 Garagen und Lagerhalle

CODE DU BIEN: 26455027



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

PRIX D'ACHAT: 889.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 204 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 446 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

- 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: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26455027</b>
Surface habitable	<b>ca. 204 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>7</b>
Chambres à coucher	<b>5</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>1985</b>
Place de stationnement	<b>4 x surface libre, 4 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>889.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison bifamiliale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2020</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	137.12 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.05.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

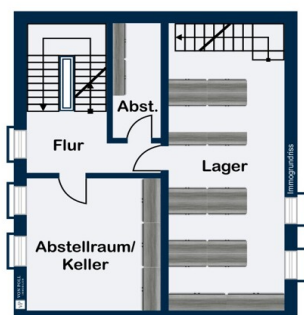
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

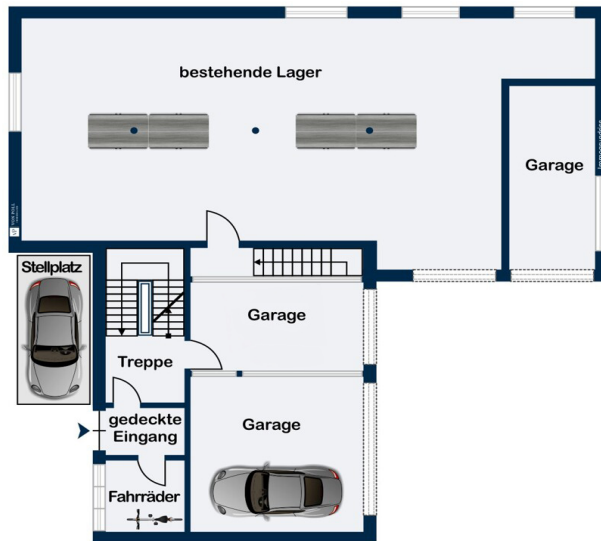
T.: 07031 - 67 71 01 6

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

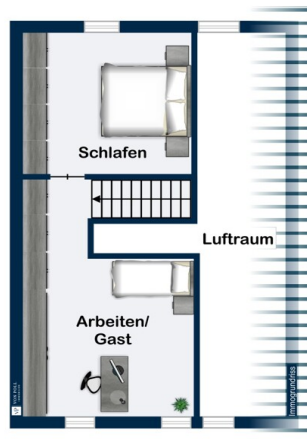
CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein

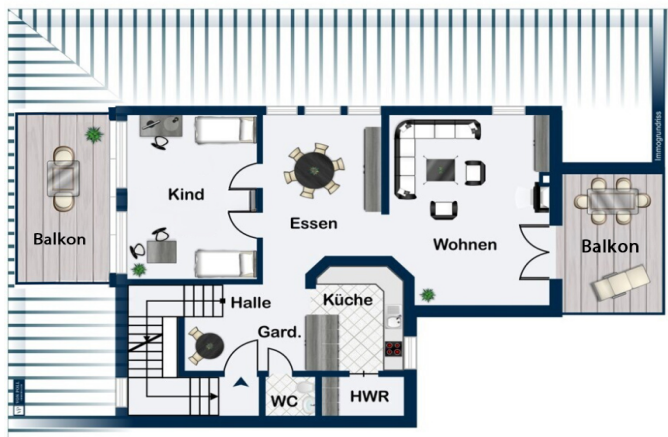
## Plans d'étage

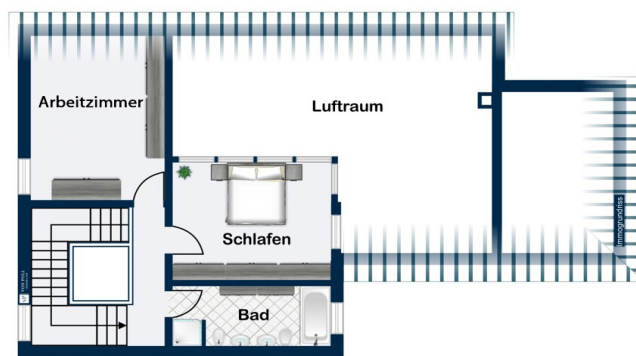












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

## **Une première impression**

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus wurde 1985 erbaut und befindet sich auf einem ca. 446 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 204 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben Zimmern bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Bedürfnisse.

Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt, was ein angenehmes Maß an Privatsphäre für die Bewohner gewährleistet und gleichzeitig verschiedene Wohnkonzepte zulässt. Ob Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten oder die Verbindung aus Wohnen und Arbeiten – hier bieten sich variable Raumkonzepte.

Den fünf Schlafzimmern steht eine entsprechende Anzahl an Aufenthalts- und Funktionsräumen gegenüber, welche auf die beiden Wohneinheiten verteilt sind. Die zwei Badezimmer wurden zuletzt im Jahr 2022 erneuert, was für einen zeitgemäßen Komfort sorgt. Damit ist die Immobilie besonders für größere Familien oder gemeinschaftliches Wohnen interessant.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt ein Kamin, der Wohnbereichen eine angenehme Atmosphäre verleiht und wohlige Wärme spendet. Neben der behaglichen Zentralheizung sorgt auch eine Fußbodenheizung für ein komfortables Raumklima in ausgewählten Bereichen des Hauses.

Die letzte Modernisierung wurde im Jahr 2020 abgeschlossen. Dadurch präsentiert sich das Zweifamilienhaus in einem sehr gepflegten Zustand, der die laufende Werterhaltung der Immobilie unterstreicht. Diese fortwährende Pflege macht sich im gesamten Objekt bemerkbar und erleichtert einen unkomplizierten Einzug.

Für Fahrzeuge stehen vier Garagen sowie vier weitere Stellplätze zur Verfügung. Damit bietet das Haus bequeme Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher. Außerdem ist auf dem Grundstück eine Lagerhalle vorhanden, die vielseitig genutzt werden kann – sei es für Hobby, Arbeit oder zusätzliche Abstellfläche.

Die Umgebung des Hauses bietet durch die Grundstücksgröße eine angenehme Außenfläche, die zum Anlegen eines Gartens, für Freizeitaktivitäten oder als Spielfläche genutzt werden kann. Die genaue Aufteilung und Gestaltung der Außenbereiche bleibt künftigen Eigentümern und deren individuellen Vorstellungen überlassen.

Dieses Haus vereint eine großzügige Raumaufteilung mit einer flexiblen Gebäudestruktur.

**Die zwei Wohneinheiten bieten zahlreiche Perspektiven für Familien, Wohngemeinschaften oder generationsübergreifendes Wohnen. Zudem spricht die Kombination aus moderner Heiztechnik, erneuerten Bädern und der gepflegten Substanz für ein nachhaltiges und komfortables Wohnerlebnis.**

**Die Immobilie ist bereits bezugsfertig und wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Erleben Sie die Möglichkeiten, die dieses Zweifamilienhaus bietet. Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.**

**CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

## **Détails des commodités**

- 2 separate Wohneinheiten
- 4 Garagen
- 4 Stellplätze
- Lagerhalle
- Treppenhaus mit Marmorboden
- 2022 Kamin neu aufgebaut
- 2022 Bäder erneuert

**CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

## Tout sur l'emplacement

### Geographische Lage

Herrenberg ist eine Stadt in der Mitte Baden-Württembergs, etwa 30 km südwestlich von Stuttgart und 20 km westlich von Tübingen. Sie ist die nach Einwohnerzahl viertgrößte, flächenmäßig größte Stadt des Landkreises Böblingen und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit dem 1. Januar 1974 ist Herrenberg eine Große Kreisstadt. Mit den Gemeinden Deckenpfronn und Nufringen ist die Stadt Herrenberg eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft eingegangen.

Im Herzen des Gäu gelegen, umgeben von viel Grün und Natur, Wäldern und Streuobstwiesen, bietet Herrenberg mit seinen knapp 33.000 Einwohnern und sieben Stadtteile eine hohe Lebensqualität für alle Generationen.

### Infrastruktur

Herrenberg als Unternehmensstandort zeichnet sich durch die verkehrsgünstige Lage aus. Direkt über eine Anschlussstelle mit der A 81 und an die Bundesstraßen B 28, B 14 und B 296 angebunden, erstreckt sich das Einflussgebiet dieses Wirtschaftsstandorts weit hinaus über den Schwarzwald, den Bodensee, die Schwäbische Alb bis an die französische Grenze. Idyllisch gelegen, ist Herrenberg jedoch mit über 100 Verbindungen täglich in die ganze Welt eine Drehschneise des öffentlichen Nahverkehrs und ein Herzstück dieser Region.

### Bildung

Familien mit Kindern sind hier gut aufgehoben: Herrenberg hat 31 Kindertageseinrichtungen (davon 26 städtisch), in jedem Stadtteil mindestens eine Grundschule und alle weiterführenden Schularten in zwei Bildungszentren. Daneben verfügt Herrenberg über zahlreiche soziale und sportliche Einrichtungen. Zugunsten einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird die Kinderbetreuung seit Jahren mit hohem finanziellem Einsatz weiter ausgebaut.

Rund 10.000 Beschäftigte sind in der Großen Kreisstadt tätig. Hinsichtlich ihrer Ausbildung verfügen diese über ein hohes Qualifikationsniveau: 69 Prozent der Beschäftigten haben eine abgeschlossene Ausbildung und 14 Prozent verfügen über einen Hochschulabschluss.

### Freizeit & Kultur

Es gibt knapp 300 Vereine und Organisationen, die sich für das Gemeinwohl engagieren und Herrenberg noch lebenswerter machen.

Durch ihre kulturhistorische Vielfalt, ihren dynamischen Wirtschaftsraum und vielfältige Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, Sport- und Bildungseinrichtungen sowie durch ein gut ausgebautes Gesundheits- und Sozialnetz bietet die Stadt hohe Lebensqualität für alle Generationen.

Ein besonderes Merkmal von Herrenberg ist das Bekenntnis zu Bürgerschaftlichem Engagement und die Ausrichtung als „Mitmachstadt“. Hier wird Bürgerbeteiligung groß geschrieben.

**CODE DU BIEN: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

## **Plus d'informations**

**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: 26455027 - 71083 Herrenberg / Gültstein**

## 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)**