

Holzgerlingen – Böblingen

## Vivre de façon moderne au cœur de Holzgerlingen

**CODE DU BIEN: 25455028**



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

**PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 89 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25455028 - 71088 Holzgerlingen – Böblingen

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

**CODE DU BIEN: 25455028 - 71088 Holzgerlingen – Böblingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25455028	Prix d'achat	525.000 EUR
Surface habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2017
Salles de bains	1	État de la propriété	Entièrement rénové
Année de construction	1952	Technique de construction	massif
		Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25455028 - 71088 Holzgerlingen – Böblingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	205.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.06.2031	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25455028 - 71088 Holzgerlingen – Böblingen

## La propriété



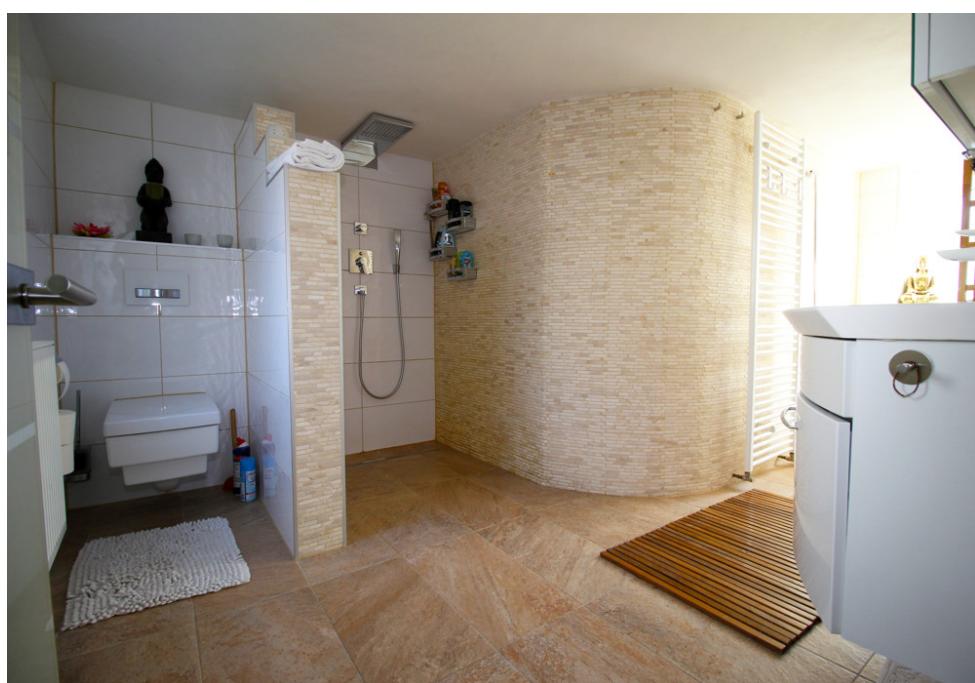
CODE DU BIEN: 25455028 - 71088 Holzgerlingen – Böblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455028 - 71088 Holzgerlingen – Böblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455028 - 71088 Holzgerlingen – Böblingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455028 - 71088 Holzgerlingen – Böblingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A composite image. On the left is the exterior of a VP real estate office, featuring a dark blue facade with large windows displaying property listings. On the right is a photograph of a real estate agent in a dark suit holding a blue folder, talking to a young couple and their child in front of a house.

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

07031 - 67 71 016

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

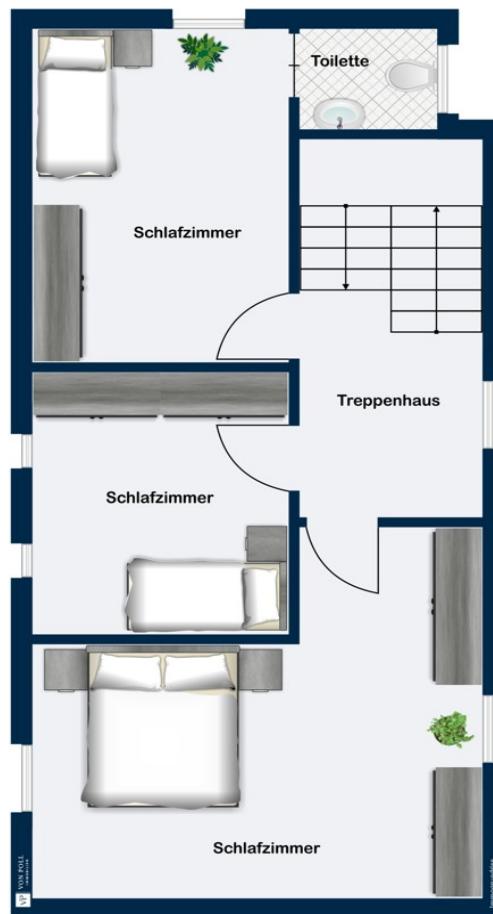
[www.von-poll.com/boeblingen](http://www.von-poll.com/boeblingen)

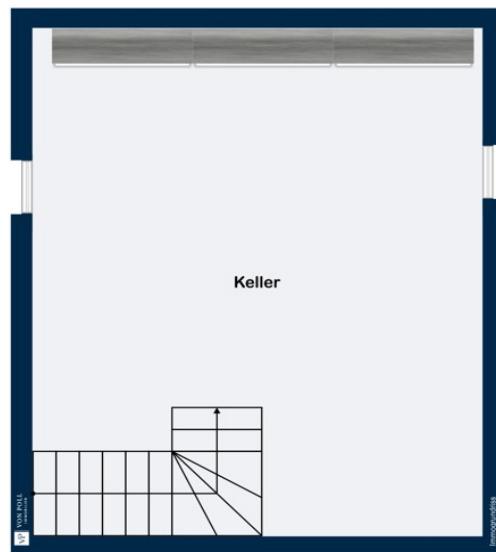
CODE DU BIEN: 25455028 - 71088 Holzgerlingen – Böblingen

## 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: 25455028 - 71088 Holzgerlingen – Böblingen**

## Une première impression

Dieses Stadthaus im Herzen Holzgerlingens wurde in 2016 in ein komfortables und modernes Familienhaus verwandelt.

In einer Sackgasse in der Stadtmitte gelegen, ohne Garten und Stellplatz, hat dieses Einfamilienhaus einiges zu bieten. Im Gartengeschoß wurde ein Bad mit Wanne, Dusche und Fußbodenheizung erstellt. Auf diesem Geschoss befindet sich noch der praktische Hauswirtschaftsraum. Geheizt wird mit Gas; Strom wird erzeugt mit einer Solaranlage.

Im Hochparterre liegt das großzügige Wohn / Esszimmer mit offener Küche. Die Markeneinbauküche hat eine dunkle Granit Arbeitsfläche, dieser Naturstein liegt auch am Boden.

Auf diesem Geschoss gibt es auch eine Gästetoilette.

Eine massive Holztreppe bringt sie in das Dachgeschoss mit 3 Schlafzimmern, das Hauptschlafzimmer hat ein WC ensuite.

Das hochwertige Mobiliar kann, gegen Gebot, mit erworben werden.

Ein Gewölbekeller rundet das Angebot ab.

Es gibt leider keine Garage.

**CODE DU BIEN: 25455028 - 71088 Holzgerlingen – Böblingen**

## 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 Waldfreibad, Tennisplätze und Tennishalle, Reitgelände mit mehreren Hallen, einen Golfplatz (öffentliche und Club) und den Schützenbühl mit einer Moto-Cross-Rennstrecke.

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

**CODE DU BIEN: 25455028 - 71088 Holzgerlingen – Böblingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.6.2031.

Endenergiebedarf beträgt 205.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25455028 - 71088 Holzgerlingen – Böblingen**

## 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

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

---

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