

Herrenberg

Κατοικημένο και εμπορικό κτίριο στην πόλη Herrenberg

Αριθμός ακινήτου: 25455025



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.049.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 279,9 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 623 m²

Αριθμός ακινήτου: 25455025 - 71083 Herrenberg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25455025 - 71083 Herrenberg

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25455025	Τιμή αγοράς	1.049.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 279,9 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή		
Δωμάτια	12		
Κατάσταση του ακινήτου	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 161 m ²
Έτος κατασκευής	1955	Έπιπλα	Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25455025 - 71083 Herrenberg

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	281.31 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.10.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1955

Αριθμός ακινήτου: 25455025 - 71083 Herrenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25455025 - 71083 Herrenberg

Το ακίνητο



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 25455025 - 71083 Herrenberg

Το ακίνητο



VP

VON POLL
IMMOBILIEN

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

Αριθμός ακινήτου: 25455025 - 71083 Herrenberg

Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



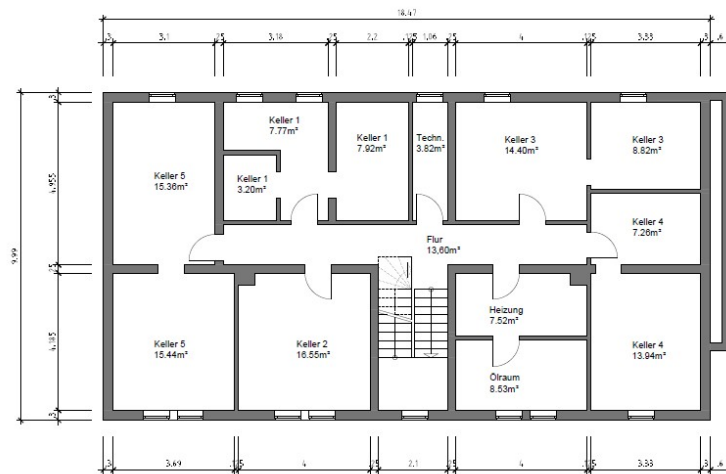
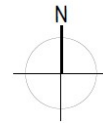
Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

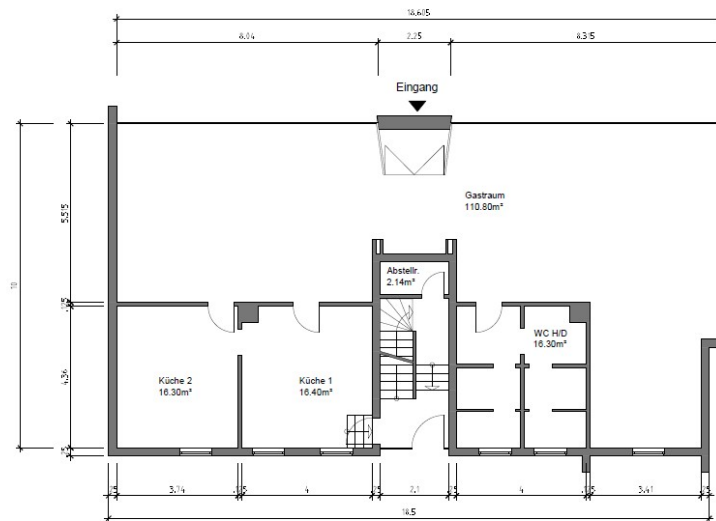
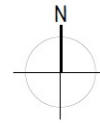
T.: 07031 - 67 71 01 6

Αριθμός ακινήτου: 25455025 - 71083 Herrenberg

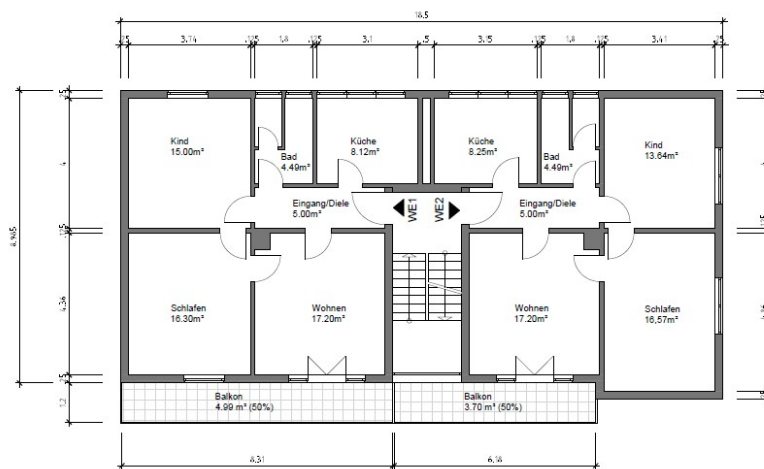
Κάτοψη



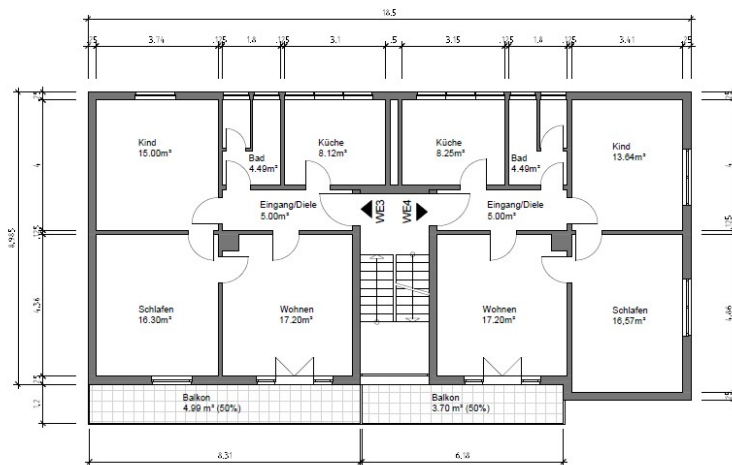
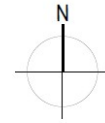
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2 Obergeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25455025 - 71083 Herrenberg

Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται ένα ευέλικτο οικιστικό και επαγγελματικό κτίριο σε κεντρική τοποθεσία στο Herrenberg. Κατασκευασμένο το 1955, αυτό το λειτουργικό ακίνητο προσφέρει σημαντικές δυνατότητες και είναι ιδανικό για επενδυτές. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο, παρέχοντας μια ελκυστική βάση για βιώσιμο εισόδημα. Το κτίριο περιλαμβάνει περίπου 279,90 τ.μ. χώρου διαβίωσης και βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 623 τ.μ. Εκτός από τέσσερα ξεχωριστά διαμερίσματα με συνολικά 12 δωμάτια, υπάρχουν οκτώ υπνοδωμάτια και τέσσερα μπάνια. Ο περίπου 178,90 τ.μ. αξιοποιήσιμος χώρος προσφέρει επιπλέον χώρο για αποθήκευση ή τεχνικές υποδομές. Ένα βασικό χαρακτηριστικό του κτιρίου είναι ο επαγγελματικός χώρος στο ισόγειο, περίπου 161,94 τ.μ., ο οποίος προσφέρει ποικίλες δυνατότητες χρήσης και είναι προς το παρόν μισθωμένος. Και τα τέσσερα διαμερίσματα διαθέτουν πρακτική και απλή επίπλωση. Τα τελευταία χρόνια, έχουν πραγματοποιηθεί ορισμένες εκσυγχρονισμοί: Το ατομικό σύστημα θέρμανσης με φυσικό αέριο χρονολογείται από το 2000, ένα φωτοβολταϊκό σύστημα 11,8 kW εγκαταστάθηκε το 2010 και ορισμένα από τα διπλά τζάμια PVC αντικαταστάθηκαν το 2013. Ο έξυπνος συνδυασμός ατομικής θέρμανσης, κεντρικής θέρμανσης και ηλεκτρικής θέρμανσης επιτρέπει ευέλικτες επιλογές θέρμανσης για όλες τις μονάδες. Το επίπεδο φινιρίσματος είναι βασικό, επιτρέποντας την ατομική προσαρμογή από τον μελλοντικό ιδιοκτήτη. Ορισμένα διαμερίσματα χρειάζονται ανακαίνιση, προσφέροντας δυνατότητες για προσωπικές ιδέες σχεδιασμού ή περαιτέρω αύξηση της αξίας. Δεν υπάρχουν ιδιωτικές θέσεις στάθμευσης στο ακίνητο. Ωστόσο, λόγω της κεντρικής τοποθεσίας και της εξαιρετικής πρόσβασης στα μέσα μαζικής μεταφοράς, ειδικά της εγγύτητας με τον σταθμό του S-Bahn (προαστιακού σιδηροδρόμου), αυτό δεν αποτελεί μειονέκτημα για τους ενοικιαστές και τους χρήστες. Η ευχάριστη υποδομή της τοποθεσίας αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα. Όλες οι ανέσεις για τις καθημερινές ανάγκες, όπως καταστήματα, ιατρεία, εστιατόρια και

εκπαιδευτικά ιδρύματα, είναι εύκολα προσβάσιμες. Το ακίνητο διαθέτει εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις χάρη στην εγγύτητά του με τα μέσα μαζικής μεταφοράς και τις καλές οδικές συνδέσεις. Λόγω του σχεδιασμού του, το ακίνητο είναι ιδιαίτερα κατάλληλο για μακροπρόθεσμους επενδυτές που αναζητούν ένα πλήρως ενοικιασμένο ακίνητο με σταθερό εισόδημα από ενοίκια. Οι υπάρχουσες οικιστικές και εμπορικές μονάδες προσφέρουν μια ποικιλία επιλογών χρήσης – από την παραδοσιακή μίσθωση έως τη μελλοντική επέκταση μεμονωμένων χώρων διαβίωσης ή εργασίας ή τον σταδιακό εκσυγχρονισμό μεμονωμένων μονάδων. Το συνολικό μηνιαίο εισόδημα από ενοίκια είναι περίπου 3.736 € ή περίπου 44.832 € ετησίως. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσουμε ένα προσωπικό ραντεβού για την επίσκεψη. Επιτρέψτε μας να σας πείσουμε για την ευελιξία αυτού του ακινήτου σε μια ελκυστική τοποθεσία.

Αριθμός ακινήτου: 25455025 - 71083 Herrenberg

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Wohn- und Geschäftshaus in der Stadt Herrenberg
- Sehr gute Infrastruktur
- Fußläufig erreichbare S-Bahn-Haltestelle
- Für Investoren bzw. Kapitalanleger geeignet
- Komplette vermietet
- Gewerbefläche ca. 161,94 m²
- Wohnfläche ca. 279,90 m²
- Nutzfläche ca. 178,90 m²
- 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

Αριθμός ακινήτου: 25455025 - 71083 Herrenberg

Όλα για την τοποθεσία

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 Andrae-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.

Αριθμός ακινήτου: 25455025 - 71083 Herrenberg

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 281.31 kWh/(m²*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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25455025 - 71083 Herrenberg

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Martina Oroz

Poststraße 59, 71032 Böblingen

Tel.: +49 7031 - 67 71 016

E-Mail: boeblingen@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com