Holzgerlingen

Kernsanierte 3 Zimmer Wohnung in Holzgerlingen

??????? ????????: 25455030

???? ??????: 299.000 EUR • ?????????: ca. 63 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: 25455030 - 71088 Holzgerlingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25455030 - 71088 Holzgerlingen

?? ??? ?????

??????? ????????	25455030
?????????	ca. 63 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1973
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	299.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25455030 - 71088 Holzgerlingen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.05.2029
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	142.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1973

??????? ????????: 25455030 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????

??????? ????????: 25455030 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????

??????? ????????: 25455030 - 71088 Holzgerlingen

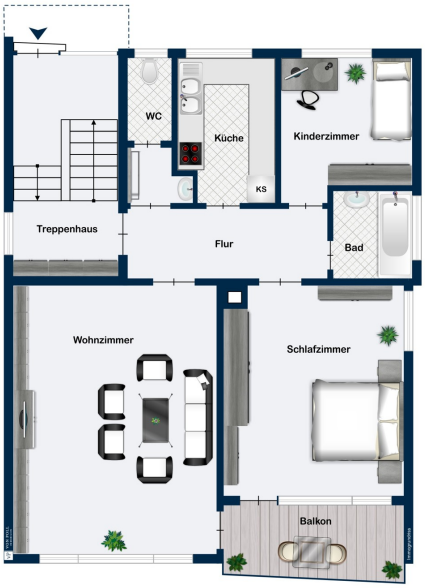
?? ???????

??????? ????????: 25455030 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????

??????? ????????: 25455030 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

www.von-poll.com

??????? ????????: 25455030 - 71088 Holzgerlingen

??? ????? ????????

Diese sorgfältig sanierte Hochparterre-Wohnung aus dem Baujahr 1973 präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2023 in einem ausgezeichneten Zustand. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 63 m², die sich optimal auf drei gut geschnittene Räume verteilt. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen kleinen Flur, der Ihnen Zugang zu allen Zimmern bietet. Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Es ist ideal geeignet, um einen gemütlichen Sitzbereich zu gestalten und es verbleibt ausreichend Platz für einen Essbereich. Die großen Fenster versorgen den Raum mit reichlich Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können. Beide Räume bieten ausreichend Platz für ein Bett, Schränke und weitere Möbelstücke. Je nach Bedarf lässt sich eines der Zimmer auch ideal als Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen. Die Küche ist praktisch gestaltet und bietet genug Fläche für alle alltäglichen Anforderungen. Die moderne Ausstattung ermöglicht es, Ihre Kochkünste voll auszuleben. Das Badezimmer ist ebenfalls vollständig saniert und verfügt über moderne Armaturen. Eine Dusche und eine neue Sanitärinstallation sorgt für hohen Komfort. Die stilvolle Gestaltung des Bads spricht sowohl funktionale als auch ästhetische Ansprüche an. Die gesamte Wohnung wurde mit einer modernen Zentralheizung ausgestattet, die auch in den kalten Monaten für wohlige Wärme sorgt. Ein weiteres Plus der Wohnung ist ihre Lage im Hochparterre, die sowohl Sicherheit als auch bequemen Zugang ermöglicht. Aufgrund der bereits abgeschlossenen Sanierungsarbeiten im Jahr 2023 entspricht die Wohnung den aktuellen Wohnstandards und ist bereit für den sofortigen Bezug. Die Nachbarschaft ist ruhig und bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Diese Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die eine gepflegte, moderne Immobilie mit Charakter suchen. Bei Interesse an dieser Immobilie vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses Objekts zu machen. Nutzen Sie die Chance, eine Wohnung zu erwerben, die durch ihre Qualität und Lage überzeugt und für viele Jahre ein gemütliches Zuhause bieten wird.

??????? ????????: 25455030 - 71088 Holzgerlingen

??? ??? ??? ?????????

eographische 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 (öffentlich und Club) und den Schützenbühl mit einer Moto-Cross-Rennstrecke. Auf dieser finden alljährlich im September die ADAC MX Masters statt.

??????? ????????: 25455030 - 71088 Holzgerlingen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2029. Endenergiebedarf beträgt 142.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 ein 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.

??????? ????????: 25455030 - 71088 Holzgerlingen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Martina Oroz

Poststraße 59, 71032 Böblingen
Tel.: +49 7031 - 67 71 016
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com