

## Holzgerlingen

?????????? ??????? – ?????????? ?????????? ???  
?????????? ??????? ?? ??????????

????????? ??????????: 25455051



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

???? ??????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 737 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

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

???????? ??????????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25455051	????? ???????	749.000 EUR
????????????	ca. 130 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	6		MwSt.) des
????????????? ???	2		beurkundeten
??????????			Kaufpreises
??????????	3	????? ??????????????	1989
????? ??????????????	1575	?????????????????????	ca. 150 m²
		??????	
?????? ??????????????	8 x ?????????????	????????	?????????,
	?????? ??????????????,		?????????????????
	5 x ???????		?????????

???????? ?????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

???????????? ?????:

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

????????

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

KEIN

???????? ?????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



???????? ?????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



???????? ??????????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

?? ????????



???????? ?????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



???????? ?????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



???????? ?????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



???????? ?????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



???????? ??????????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



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)

???????? ?????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



??????? ???????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

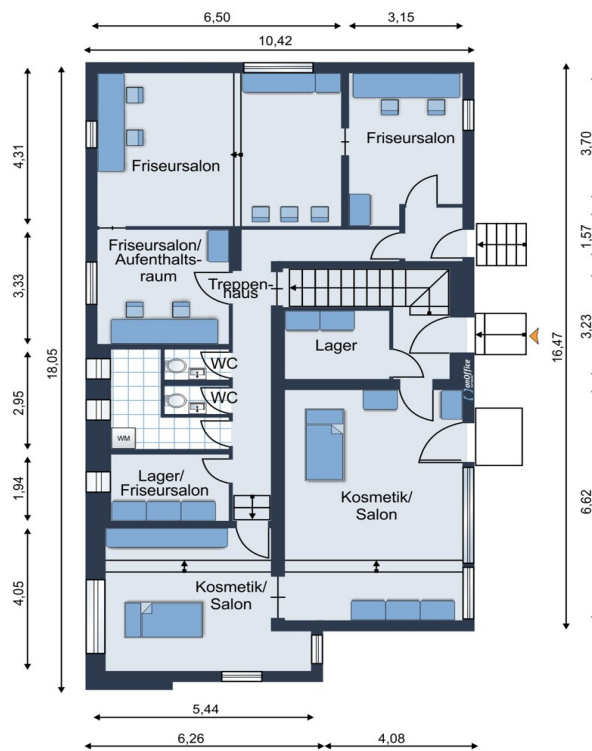


Finanzierung  
berechnen

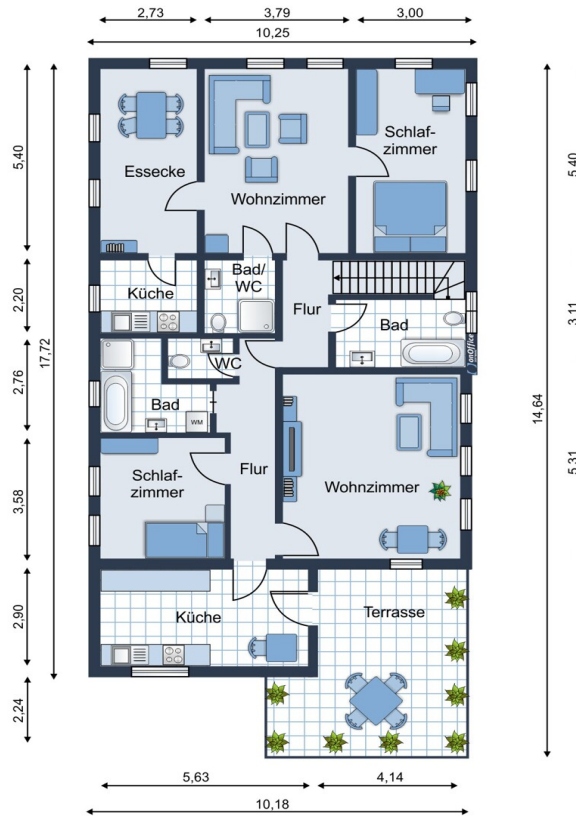


???????? ?????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

??????



Erdgeschoss



Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ????????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

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

Renditeobjekt – Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit Bauplatz

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus, das seinen Ursprung vermutlich im Jahr 1575 hat. Dieses historische Gebäude bietet Wohnraum und Flächen zur gewerblichen Nutzung – mitten in Holzgerlingen. Mit zwei Wohnungen sowie zwei getrennten Gewerbeeinheiten, bietet dieses Objekt eine seltene Basis für vielfältige Nutzungskonzepte. Die Grundstücksfläche umfasst ca. 737 m<sup>2</sup> und beinhaltet einen zusätzlichen Bauplatz mit einer genehmigten Bauvoranfrage für ein Mehrparteienhaus. Das Gebäude steht auf einem soliden Fundament, wurde über die Jahre instandgehalten und in den 1980er, Anfang der 1990er Jahre modernisiert. Der Zustand der Immobilie ist als renovierungsbedürftig zu bewerten, was zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet ihre eigenen Vorstellungen einzubringen.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich Ladengeschäfte, die durch ihre zentrale Lage und der authentischen Bauweise eine besondere Anziehungskraft auf Kunden haben. Beide verfügen über jeweils einen eigenen Eingang. Die Fläche beider Einheiten zusammen genommen beträgt ca. 130 Quadratmeter. Ein Ladengeschäft ist in Richtung einer Straße mit einer interessanten potentiellen Kundenfrequenz ausgerichtet, das andere zum Innenhof hin. Aufgrund des attraktiven Standorts und der ansprechenden Fachwerktopik kann diese Immobilie ein erfolgreicher Standort für Einzelhändler oder Dienstleistungsgewerbe jeglicher Art sein. Die Gewerbeflächen waren in den letzten Jahren durchgängig belegt. Eine der Gewerbeflächen wird zum neuen Jahr hin frei, die zweite ist solide vermietet, der Mietvertrag läuft in 2026 aus. Dieser kann, muss aber nicht verlängert werden.

Das Obergeschoss beherbergt zwei getrennte Wohneinheiten mit insgesamt ca. 130 Quadratmetern Fläche. Die Raumaufteilung der Wohneinheiten ist gut durchdacht und bietet mit 2 Zimmern bzw. 3 Zimmern ausreichend Platz für individuelle Eigennutzungskonzepte sowie attraktive Vermietungsmöglichkeiten. Die Ausstattung ist als eher einfach zu bewerten. Beide Wohnungen werden zum neuen Jahr frei. Das erste Dachgeschoss bietet ein zusätzliches, schön ausgebautes Zimmer.

In den Dachgeschossen finden Sie reichlich weiteres Flächenpotential - hier könnten Ihre eigenen kreativen Ideen Umsetzung finden. Der Außenbereich erlaubt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und bietet aktuell mehrere Parkplätze, sowie mehrere Garagen.

Beim Bestandsgebäude handelt es sich um ein Denkmal geschütztes Gebäude gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DschG). Die Bestätigung hierüber liegt vor. Bei dieser Immobilie sind ggf. interessante steuerliche Möglichkeiten gegeben – Stichwort: Sonder-AFA. Die Immobilie liegt im Sanierungsgebiet West II. Wir empfehlen Möglichkeiten auf

Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen zu prüfen.

Die potentiellen Mieteinnahmen für die zwei Gewerbeeinheiten und die zwei Wohnungen machen dieses Objekt zu einem interessanten Investitionsobjekt. Durch den zusätzlichen, im Preis beinhalteten, Bauplatz auf der Grundstücksfläche ergeben sich weitere interessante Potentiale.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus stellt ein besonderes Angebot auf dem Holzgerlinger Immobilienmarkt dar. Für Interessenten, die ein Objekt mit Geschichte und Renditechancen suchen, bietet dieses Objekt attraktive Möglichkeiten.

Besichtigungen sind nach Absprache kurzfristig möglich.

??????? ????????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

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

Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Ladengeschäften im Erdgeschoss und zwei Wohnungen im Obergeschoss. Fachwerkbauweise mit handwerklich interessanter Hauptfassade. Über die Jahre wurde in die Instandhaltung investiert. Es besteht Renovierungsbedarf.

Denkmal - Sonder-AFA möglich.

Die Immobilie liegt im Sanierungsgebiet West II.

Im Preis enthalten ist ein Bauplatz, im hinteren Teil des Grundstücks, mit genehmigter Bauvoranfrage für ein Mehrparteienhaus.

??????? ????????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

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

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Holzgerlinger Innenlage. Die Stadt Holzgerlingen ist ein attraktives, wachsendes Städtle mit rund 14.000 Einwohnern, namhaften Arbeitgebern im Umkreis, und ausgesprochen guter Infrastruktur. Die Lage auf der Schönbuchlichtung bietet einen hohen Freizeitwert und kurze Wege, z.B. nach Stuttgart sowie zum Stuttgarter Flughafen und über die nahegelegene Autobahn z.B. auch auf die Schwäbische Alb, in den Schwarzwald oder zum schönen Bodensee. Holzgerlingen bietet alle Schularten, viele Kindertagesstätten und eine vollumfängliche ärztliche- sowie Nah-Versorgung. Ein gut ausgebautes Busnetz und die Anbindung an die Schönbuchbahn ermöglichen eine hohe Mobilität mit dem ÖPNV.

??????? ?????????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

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

**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.

???????? ??????????: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

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

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

Martina Oroz

---

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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