

Herrenberg

## Lakó- és kereskedelmi épület Herrenberg városában

VP azonosító: 25455025



VÉTELÁR: 1.049.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 279,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 623 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Áttekintés

VP azonosító	25455025	Vételár	1.049.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 279,9 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	12	Hasznos terület	ca. 161 m <sup>2</sup>
Hálószobák	8	Felszereltség	Erkély
Fürdoszobák	4		
Építés éve	1955		

VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	281.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.10.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Az ingatlan

**VP | VON POLL  
FINANCE**

# 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





VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

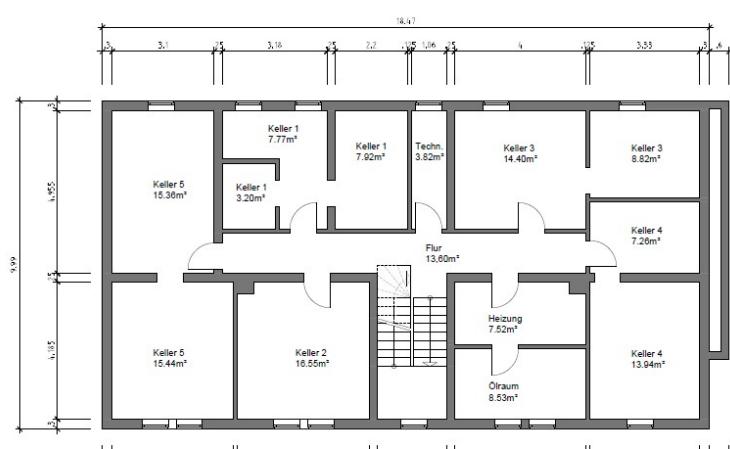
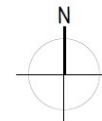
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

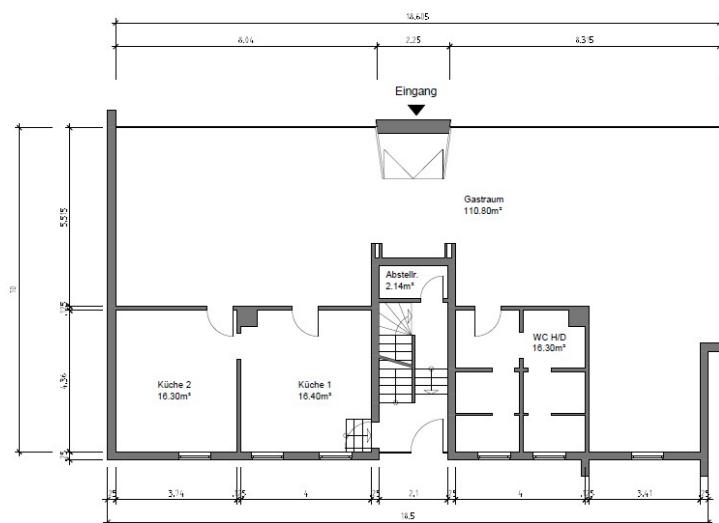
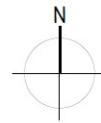
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

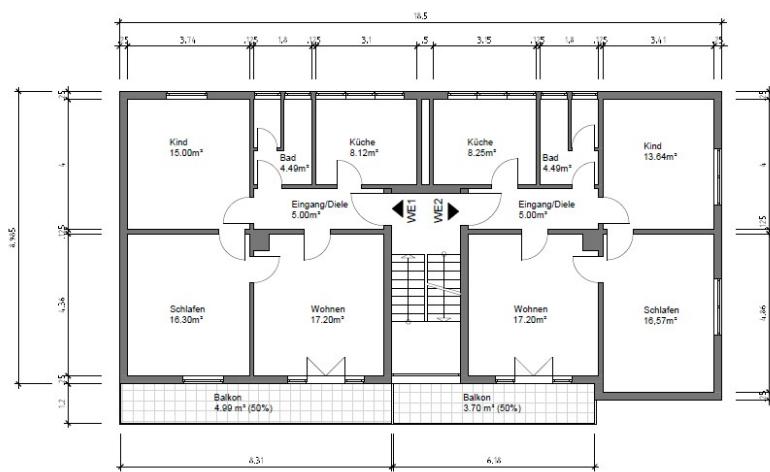
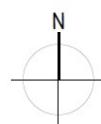
## Alaprajzok



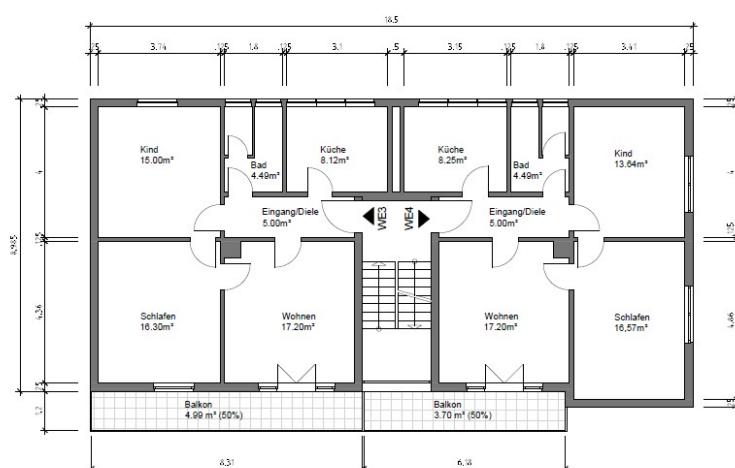
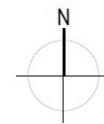
Kellergeschoß



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2 Obergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Az elso benyomás

Eladó egy sokoldalú lakó- és kereskedelmi épület Herrenberg központi részén. Az 1955-ben épült, funkcionális ingatlan jelentős potenciállal rendelkezik, és ideális befektetok számára. Az ingatlan teljes egészében bérbe van adva, vonzó alapot teremtve a fenntartható jövedelemhez. Az épület körülbelül 279,90 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, és egy körülbelül 623 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. A négy különálló, összesen 12 szobás apartman mellett nyolc hálószoba és négy fürdoszoba található benne. A körülbelül 178,90 m<sup>2</sup> hasznos terület további helyet kínál tárolásra vagy muszaki infrastruktúrának. Az épület egyik fo jellemzoje a körülbelül 161,94 m<sup>2</sup>-es földszinti üzlethelyiségek, amely sokrétu felhasználási lehetőségeket kínál, és jelenleg bérbe van adva. Mind a négy apartman praktikus és egyszerű berendezéssel rendelkezik. Az elmúlt években néhány korszerűsítésre került sor: A gáztüzelésű egyedi futési rendszer 2000-ból származik, 2010-ben egy 11,8 kW-os fotovoltaikus rendszert telepítettek, a dupla üvegezésű PVC ablakok egy részét pedig 2013-ban cserélték. Az egyedi futés, a központi futés és az elektromos futás intelligens kombinációja rugalmas futési lehetőségeket tesz lehetővé minden egység számára. A kivitelezés alap, lehetővé téve a jövőbeli tulajdonos számára az egyedi igényekre szabást. Néhány lakás felújításra szorul, teret engedve az egyéni tervezési ötleteknek vagy a további értéknövelésnek. Az ingatlanon nincsenek saját parkolóhelyek. A központi elhelyezkedés és a kiváló tömegközlekedési megközelíthetőség, különösen az S-Bahn (elovárosi vasút) állomás közelége miatt ez azonban nem jelent hátrányt a bérlok és a felhasználók számára. A helyszín kellemes infrastruktúrája nagy előnyt jelent. minden minden nap szükséglethez szükséges létesítmény, például üzletek, orvosok, éttermek és oktatási intézmények könnyen elérhetők. Az ingatlan kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a tömegközlekedés közelségének és a jó közúti kapcsolatoknak köszönhetően. Kialakításának köszönhetően az ingatlan különösen alkalmas hosszú távú befektetok számára, akik stabil bérleti jövedelemmel rendelkeznek, teljesen bérbe adott ingatlant keresnek. A meglévo lakó- és kereskedelmi egységek számos felhasználási lehetőséget kínálnak – a hagyományos bérbeadástól kezdve az egyedi lakó- vagy munkaterek jövőbeni bovítésén át az egyes egységek fokozatos modernizálásáig. A teljes havi bérleti díjbevétel körülbelül 3736 euró, azaz évi körülbelül 44 832 euró. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk személyes megtekintési idopontot. Engedje meg, hogy meggyozodjön az ingatlan sokoldalúságáról egy vonzó helyen.

VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Részletes felszereltség

- Wohn- und Geschäftshaus in der Stadt Herrenberg
- Sehr gute Infrastruktur
- Fußläufig erreichbare S-Bahn-Haltestelle
- Für Investoren bzw. Kapitalanleger geeignet
- Komplett vermietet
- Gewerbefläche ca. 161,94 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 279,90 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 178,90 m<sup>2</sup>
- 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

VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Minden a helyszínrol

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 Andreeae-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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Damit ist dieser Standort eine erstklassige Wahl für eine langfristig erfolgreiche Immobilieninvestition.

**VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 281.31 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen

Tel.: +49 7031 - 67 71 016

E-Mail: boeblingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörzskizáráshoz

---

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