

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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Áttekintés

VP azonosító	25455025
Hasznos lakótér	ca. 279,9 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12
Hálósobák	8
Fürdoszobák	4
Építés éve	1955

Vételár	1.049.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 161 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	281.31 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Az ingatlan



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



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



VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

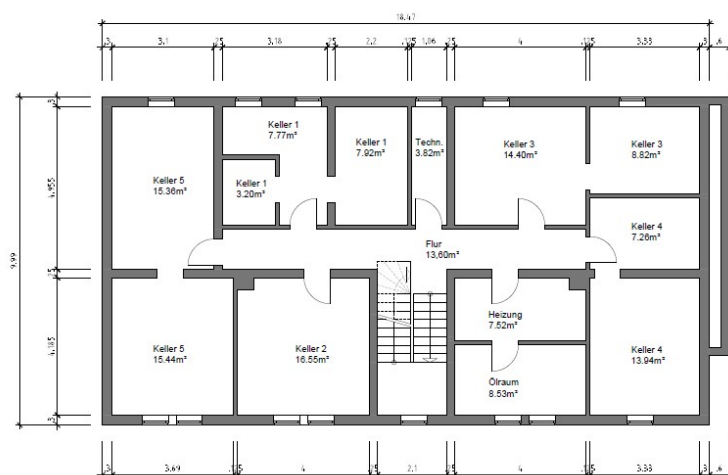
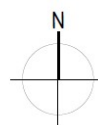
T.: 07031 - 67 71 01 6

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

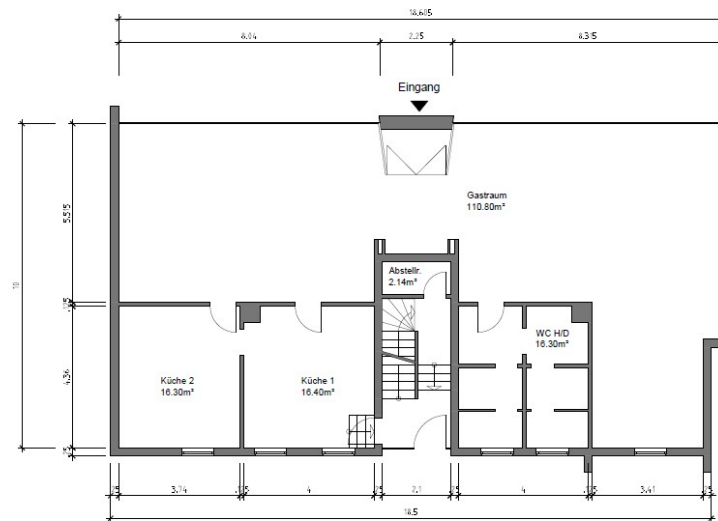
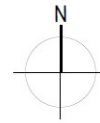


VP azonosító: 25455025 - 71083 Herrenberg

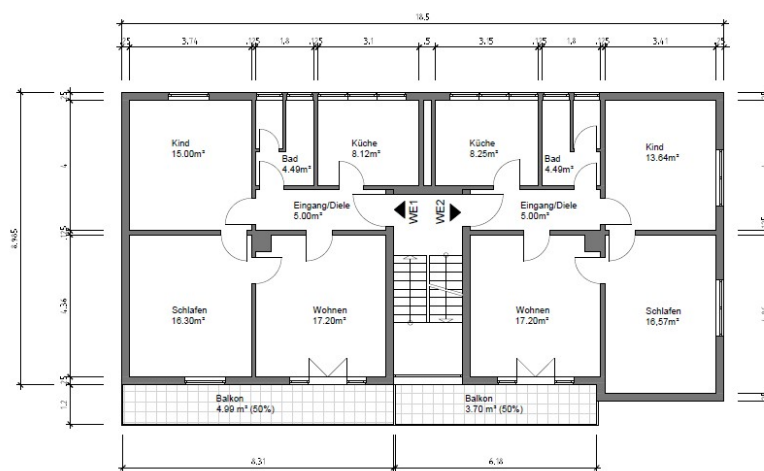
## Alaprajzok



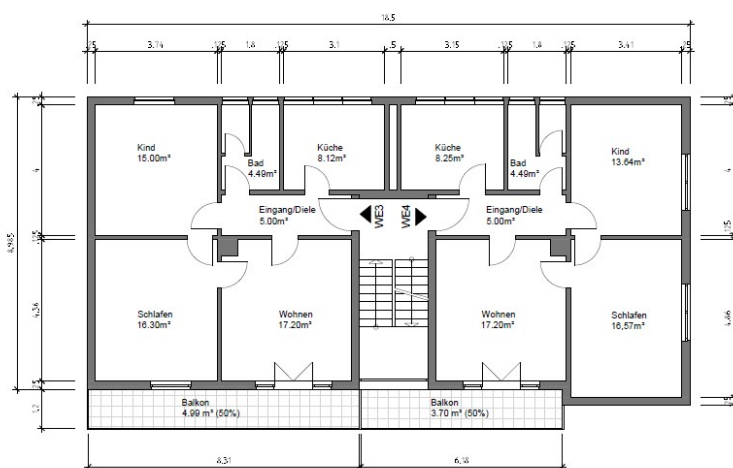
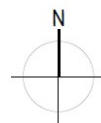
Kellergeschoss



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 első benyomás

Eladó egy sokoldalú lakó- és kereskedelmi épület Herrenberg központi részén. Az 1955-ben épült, funkcionális ingatlan jelentős potenciállal rendelkezik, és ideális befektetők 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 hálósoba 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 fő jellemzője a körülbelül 161,94 m<sup>2</sup>-es földszinti üzlethelyiség, amely sokrétű 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 fűtési 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 fűtés, a központi fűtés és az elektromos fűtés intelligens kombinációja rugalmas fűtési 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 (elvárosi vasút) állomás közelsége miatt ez azonban nem jelent hátrányt a bérlok és a felhasználók számára. A helyszín kellemes infrastruktúrája nagy elonyt jelent. Minden mindennapi 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 befektetők számára, akik stabil bérleti jövedelemmel rendelkező, teljesen bérbe adott ingatlant keresnek. A meglévő lakó- és kereskedelmi egységek számos felhasználási lehetőséget kínálnak – a hagyományos bérbeadásától kezdve az egyedi lakó- vagy munkaterek jövőbeni bővítésén át az egyes egységek fokozatos modernizálásáig. A teljes havi bérleti díjbevétele körülbelül 3736 euró, azaz évi körülbelül 44 832 euró. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk személyes megtekintési időpontot. Engedje meg, hogy meggyozódjon 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 helyszínról

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 Andreae-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.

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 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.



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](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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