

Holzgerlingen

## Befektetési ingatlan – Történelmi lakó- és kereskedelmi épület építési telekkel

VP azonosító: 25455051



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 737 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

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

VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Áttekintés

VP azonosító	25455051
Hasznos lakótér	ca. 130 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	2
Fürdoszobák	3
Építés éve	1575
Parkolási lehetőségek	8 x Felszíni parkolóhely, 5 x Garázs

Vételár	749.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1989
Hasznos terület	ca. 150 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás

Elektromosság

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The top half of the advertisement features two images. On the left is the exterior of a modern real estate office building with large windows and a blue awning. On the right is a photograph of a smiling family (a man, a woman, and a young child) standing outdoors in front of a house, interacting with a female real estate agent who is holding a blue clipboard.

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)

VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## 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)

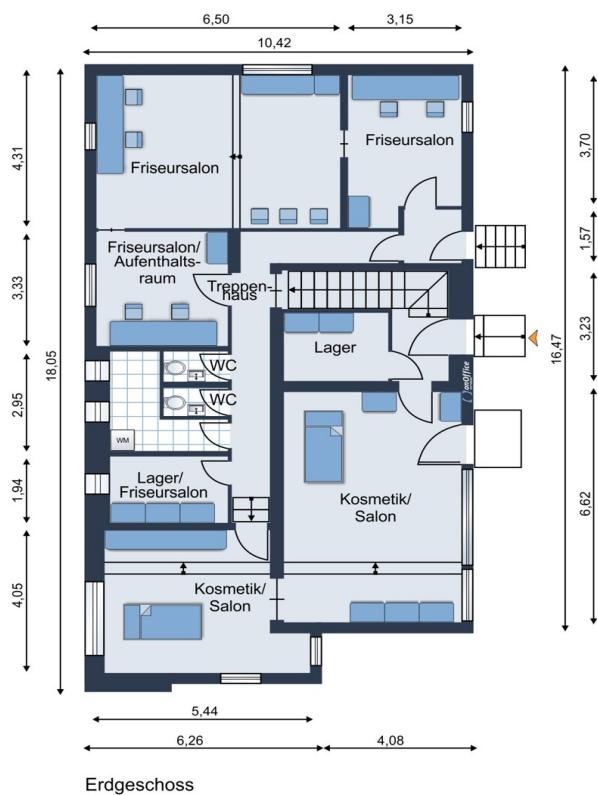


Finanzierung berechnen

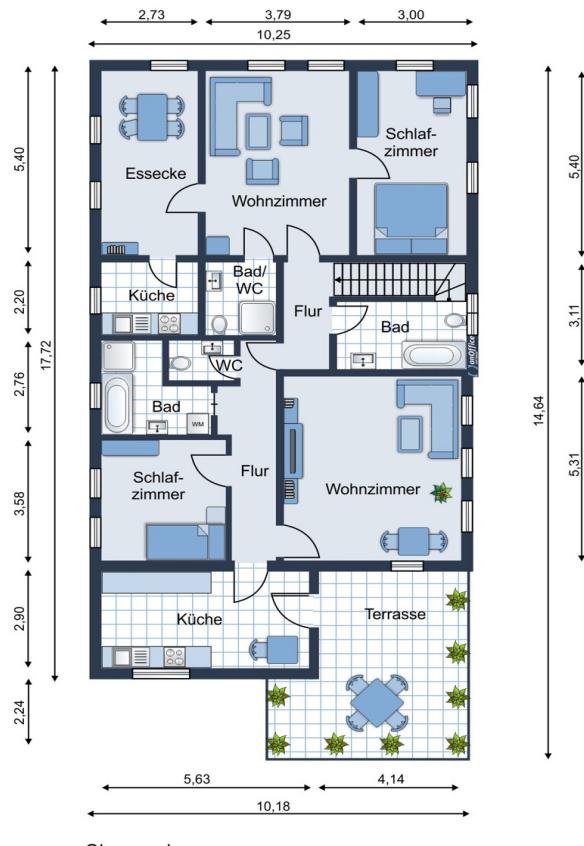


VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss

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

VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Az elso benyomás

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 instand gehalten 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 Fachwerkoptik kann diese Immobilie ein erfolgreicher Standort für Einzelhändler oder Dienstleistergewerbe 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.

VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen**

## További információ / adatok

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25455051 - 71088 Holzgerlingen**

## 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 felelősségteljesítéséhez

---

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