

Holzgerlingen

# Casa indipendente in una posizione popolare a Holzgerlingen

Codice oggetto: 25455047



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

PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 282 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25455047
Superficie netta	ca. 132 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	07.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	103.83 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006



Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

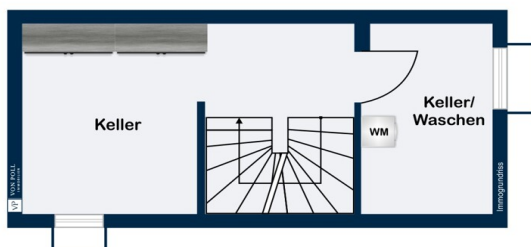
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

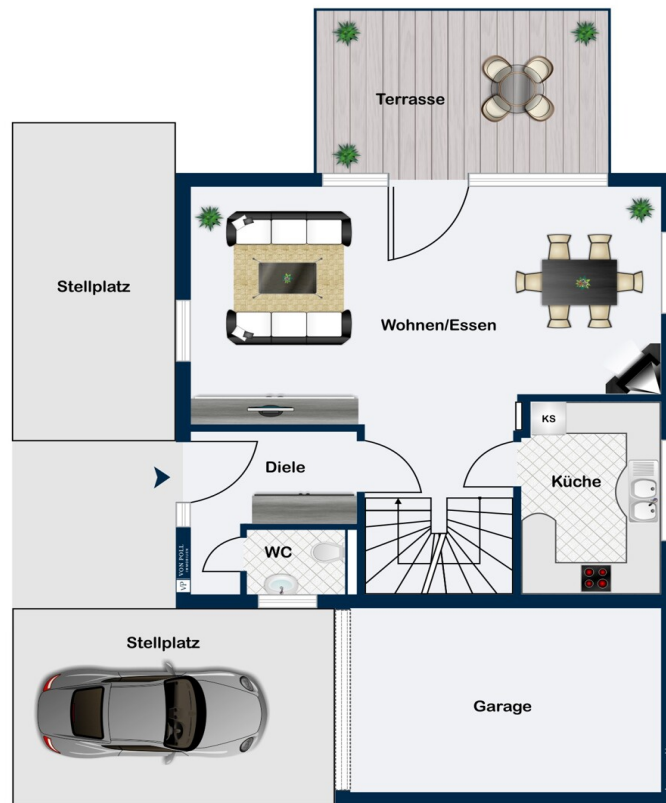
T.: 07031 - 67 71 01 6

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

Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

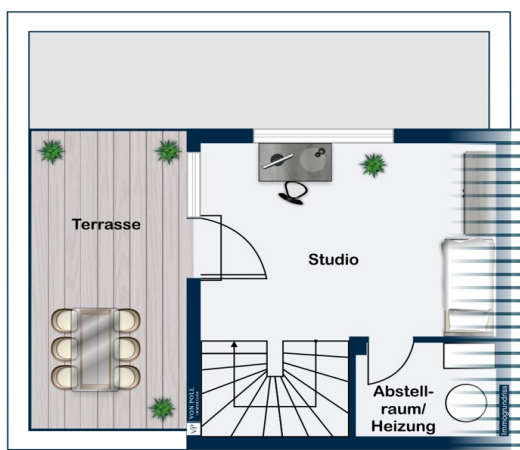
## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 2006, è situata in una tranquilla zona residenziale adatta alle famiglie. Con circa 132 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 282 m<sup>2</sup>, la proprietà offre ampio spazio per l'espressione personale e crea una casa confortevole sia per coppie che per famiglie. La casa vanta una disposizione ben progettata e una planimetria pratica. Sono disponibili in totale cinque stanze, che offrono una varietà di usi. L'ampia zona giorno e pranzo è luminosa e ariosa, con ampie finestre che garantiscono molta luce naturale. Il moderno riscaldamento a pavimento si estende in tutta la casa, creando una temperatura confortevole tutto l'anno. Piastrelle in gres porcellanato di alta qualità completano l'atmosfera elegante e sottolineano il valore dell'immobile. La casa dispone di tre camere da letto ben proporzionate, che offrono ampio spazio per tutta la famiglia. Il bagno è dotato di sanitari moderni e offre un'atmosfera piacevole. Inoltre, la casa offre uno spazio flessibile, ideale come ufficio. Gli amanti della cucina apprezzeranno la cucina a pianta aperta, dal design funzionale e dotata di elettrodomestici moderni. L'accesso diretto al giardino vi invita a iniziare la giornata con una colazione all'aperto o a trascorrere ore di relax in un ambiente privato. Il giardino offre una varietà di opzioni paesaggistiche ed è facile da curare grazie alle sue dimensioni. Un altro punto forte di questa proprietà è la terrazza sul tetto, ideale per rilassarsi all'aperto. Da qui, potrete godervi le giornate di sole o rilassarvi all'aria aperta dopo il lavoro. Ulteriori servizi includono un garage che protegge il vostro veicolo dalle intemperie. Due ulteriori posti auto esterni direttamente a casa offrono ulteriore comodità a voi e ai vostri ospiti, eliminando la seccatura di cercare parcheggio davanti a casa. La casa indipendente è in ottime condizioni e ha ricevuto una manutenzione costante. La combinazione di un aspetto curato, finiture di alta qualità e una planimetria ben progettata rende questa proprietà particolarmente attraente. La posizione vanta la vicinanza a negozi, scuole e asili. Ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e un rapido accesso alle città circostanti rendono questa proprietà particolarmente attraente per pendolari e famiglie che apprezzano una posizione tranquilla ma centrale. Scoprite di persona i vantaggi di questa casa con una visita personalizzata. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Questa casa indipendente offre le condizioni ideali per una vita confortevole e moderna.

Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Feinsteinzeug Fliesen
- Garage
- 2 Stellplätze direkt am Haus
- Dachterrasse



Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Tutto sulla posizione

### Geographische 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 Wald Freibad, 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.

Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 103.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Codice oggetto: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martina Oroz

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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