

Herrenberg / Kayh

Ein Haus, zwei Welten – zwei autarke Wohneinheiten mit vielfältiger Nutzung

Codice oggetto: 26349086

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 770.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 316,58 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 226 m²

Codice oggetto: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

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

Codice oggetto: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26349086
Superficie netta	ca. 316,58 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Bagni	3
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	770.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2002
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 114 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	07.05.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	139.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

La proprietà



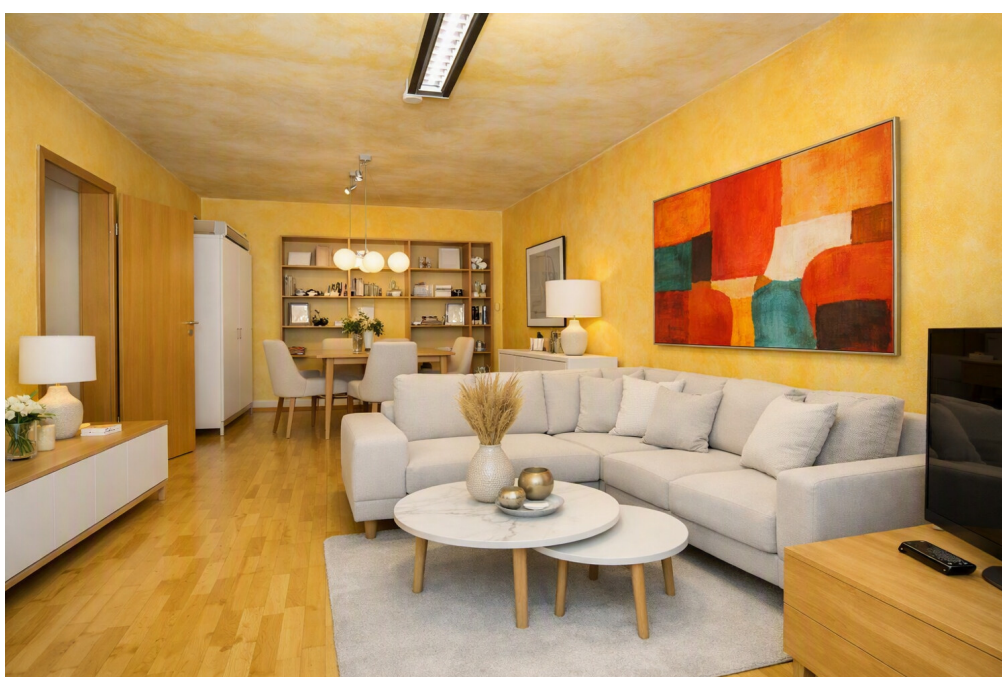
Codice oggetto: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

La proprietà



Codice oggetto: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

La proprietà



Codice oggetto: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

La proprietà



Codice oggetto: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

La proprietà



Codice oggetto: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

La proprietà



- [weitere Bilder](#)
- [Grundrisse](#)
- [die Adresse](#)
- [Informationen](#)

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen
Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Codice oggetto: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus verbindet historischen Bestand mit moderner Architektur und bietet ein durchdachtes Wohnkonzept für unterschiedliche Lebenssituationen. Das Gebäude wurde 2002 umfassend modernisiert und durch einen hochwertigen Erweiterungsbau auf der ehemaligen Scheune ergänzt. So entstanden zwei vollständig autarke Maisonette-Wohneinheiten, jeweils mit eigener Küche, eigenem Bad und eigener Garage. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 316 m², das Grundstück umfasst ca. 226 m².

Die vordere Wohneinheit erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und überzeugt durch eine klare, familienfreundliche Struktur. Im Erdgeschoss befinden sich die Garage mit direktem Zugang, die Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie ein Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet vier flexibel nutzbare Zimmer und ein modernisiertes Badezimmer. Durch ihre autarke Ausführung eignet sich diese Einheit sowohl zur Eigennutzung als auch optimal als Vermietungsobjekt – etwa für Familien, Paare oder als solide Kapitalanlage. Aktuell wird geprüft, ob ein Balkon ergänzt werden kann, um zusätzlichen Außenraum zu schaffen.

Die hintere Wohneinheit erstreckt sich über vier Ebenen, ist vollständig unterkellert und verfügt über einen separaten Eingang. Zusätzlich besteht ein komfortabler Zugang über die große Doppelgarage, der direkt in das Treppenhaus führt und die Wohnbereiche im Obergeschoss, Dachgeschoss und der Galerieebene erschließt. Das Obergeschoss umfasst zwei Zimmer und ein Badezimmer und eignet sich hervorragend als separierter Arbeitsbereich oder als eigene Wohntage für Familienmitglieder im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, eine hochwertige Küche sowie ein luxuriös ausgestattetes Bad mit bodentiefer Dusche, Badewanne und gekalkten Wänden. Die Wand- und Raumgestaltung ist sehr individuell; ausgewählte Materialien und teilweise ausgeführte Stucco-Venezianertechniken verleihen den Räumen eine elegante, marmorierte Tiefenwirkung.

Die großzügige Galerieebene mit offener Architektur und weitläufigen Fensterflächen schafft ein beeindruckendes Raumgefühl. Von hier aus gelangt man auf die teilüberdachte Dachterrasse, die einen geschützten Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität bietet. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene. Abgerundet wird das hochwertige Wohnkonzept durch eine vollausgestattete Küche, edle Bäder, einen Kaminofen für behagliche Wärme sowie eine Sauna.

Beheizt wird das gesamte Haus durch eine Ölheizung aus dem Jahr 2002, die im Zuge der

Modernisierung installiert wurde und zuverlässig für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Modernisierungsstand und überzeugt durch solide Bauweise, hochwertige Details und ein vielseitiges Raumangebot.

Das Zweifamilienhaus bietet zahlreiche individuelle Nutzungsmöglichkeiten – sei es als großzügiges Familiendomizil, als kombinierte Wohn- und Arbeitsstätte oder zur separaten Vermietung der beiden Wohneinheiten. Die autarken Strukturen, die Galerieebene mit Dachterrasse und die hochwertige Ausstattung machen das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktiv. Durch die bestehende Teilung nach WEG besteht zudem die Möglichkeit, eine der beiden Wohneinheiten separat zu erwerben; Käufer, die beide Einheiten gemeinsam erwerben möchten, werden bevorzugt berücksichtigt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Codice oggetto: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

Dettagli dei servizi

- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Böden teilweise gefliest, in den meisten Wohnbereichen mit Holzparkett.
- Wände in der hinteren Einheit teilweise mit Stucco Veneziano, im Bad mit Sumpfkalk.
- Hochwertige Sanitäreinrichtung in der hinteren Einheit.
- Vollaustattete, neuwertige Küchen in der hinteren Einheit.
- Moderne, gepflegte Küche in der vorderen Einheit.
- Holz-/ Kunststofffenster, doppelt verglast, mit Rollos.
- Öl? Zentralheizung für Warmwasser & Heizwärme.
- In beiden Einheiten zusätzliche Holzofenkamine.
- Teilweise Innengedämmte Außenwände.

Codice oggetto: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

Tutto sulla posizione

Herrenberg/Kayh bietet als ruhiger, semi-ländlicher Stadtteil mit rund 1.650 Einwohnern eine stabile und gefragte Wohnlage innerhalb der wirtschaftsstarken Metropolregion Stuttgart. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Ärzten, Nahversorgung und vielfältigen Freizeitangeboten. Gleichzeitig überzeugt der Standort durch seine angenehme Wohnatmosphäre und die gute Einbindung in das städtische Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bushaltestellen wie Kayh Rathaus liegen nur wenige Schritte entfernt, der S-Bahnhof Altingen ist in etwa 25 Minuten fußläufig erreichbar, und die Autobahnanschlüsse befinden sich rund 1,7 km entfernt. Damit verbindet Kayh ruhiges Wohnen mit schneller Erreichbarkeit und einer Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv ist.

Codice oggetto: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 07.05.2033

Endenergieverbrauch beträgt 139,9 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:

Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

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: 26349086 - 71083 Herrenberg / Kayh

Partner di contatto

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

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

E-Mail: tuebingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com