

Herrenberg

Wohn- und Geschäftshaus in der Stadt Herrenberg

Número da propriedade: 25455025



PREÇO DE COMPRA: 1.049.000 EUR • ÁREA: ca. 279,9 m² • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 623 m²

Número da propriedade: 25455025 - 71083 Herrenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25455025 - 71083 Herrenberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25455025	Preço de compra	1.049.000 EUR
Área	ca. 279,9 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	12	Área útil	ca. 161 m ²
Quartos	8	Móveis	Varanda
Casas de banho	4		
Ano de construção	1955		

Número da propriedade: 25455025 - 71083 Herrenberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	281.31 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	07.10.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

Número da propriedade: 25455025 - 71083 Herrenberg

O imóvel



Número da propriedade: 25455025 - 71083 Herrenberg

O imóvel



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número da propriedade: 25455025 - 71083 Herrenberg

O imóvel





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

Número da propriedade: 25455025 - 71083 Herrenberg

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



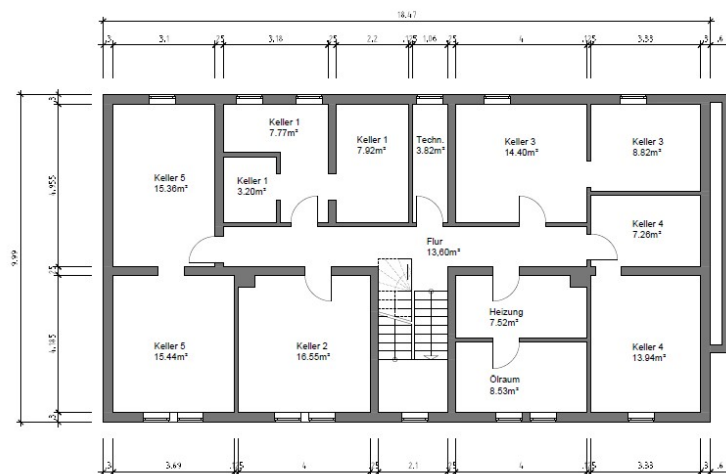
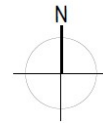
Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

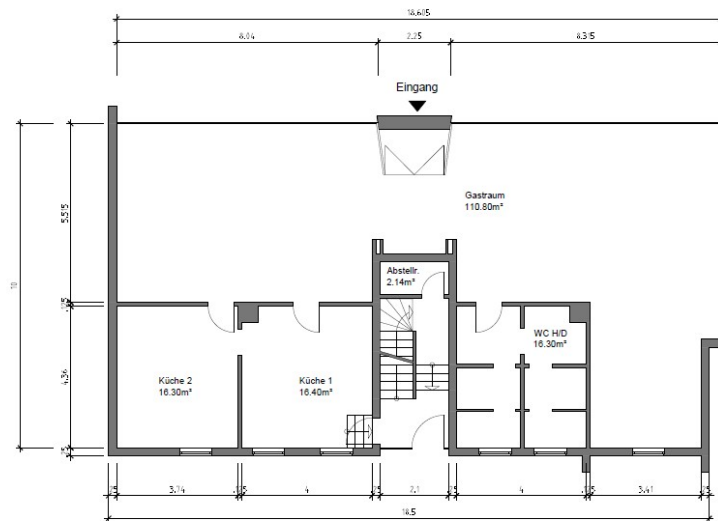
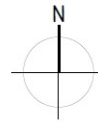
T.: 07031 - 67 71 01 6

Número da propriedade: 25455025 - 71083 Herrenberg

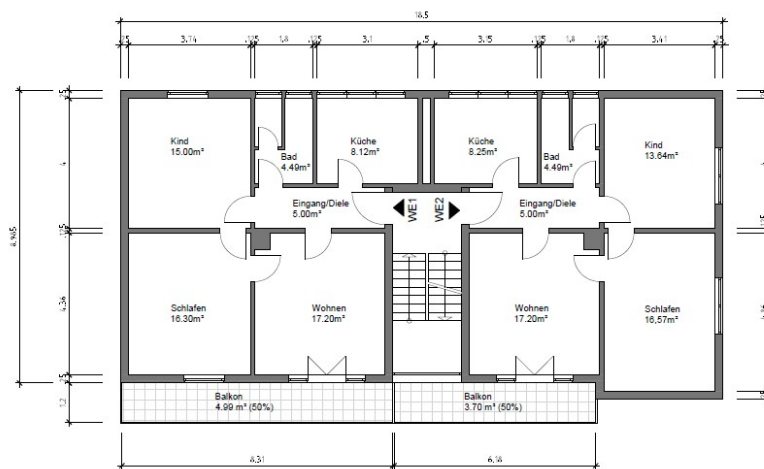
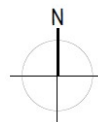
Plantas dos pisos



Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Número da propriedade: 25455025 - 71083 Herrenberg

Uma primeira impressão

Aufteilung:

Gewerbefläche = ca. 161,94 m² (im EG als Restaurant vermietet)

Wohnfläche = ca. 279,90 m² (1. und 2. OG, gesamt vier Wohnungen)

Nutzflächen = ca. 178,90 m² (UG und DG)

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Herrenberg. Das im Jahr 1955 errichtete Gebäude präsentiert sich als funktionale Immobilie mit großem Potenzial, die sich hervorragend für Investoren sowie Kapitalanleger eignet. Die Immobilie ist vollständig vermietet und bietet somit eine attraktive Grundlage für nachhaltige Einnahmen.

Das Haus erstreckt sich über eine Gesamtwohnfläche von ca. 279,90 m² und eine Grundstücksfläche von ca. 623 m². Mit den 4 separaten Wohnungen mit insgesamt 12 Zimmern stehen acht Schlafzimmer und vier Badezimmer zur Verfügung. Die Nutzfläche von ca. 178,90 m² ermöglicht zusätzlichen Raum, beispielsweise für Lagerzwecke oder technische Infrastruktur. Ein maßgeblicher Bestandteil des Hauses ist das im Erdgeschoss befindliche Gewerbe mit ca. 161,94 m², die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet und zurzeit vermietet ist.

Alle vier Wohnungen sind mit einer zweckmäßigen und einfachen Ausstattung versehen. In den letzten Jahren wurden teilweise Modernisierungen vorgenommen: Die Gas-Etagenheizung stammt aus dem Jahr 2000, eine Photovoltaik-Anlage mit 11,8 kW wurde 2010 installiert, und die Kunststofffenster mit Doppelverglasung wurden in Teilen 2013 erneuert. Die intelligente Kombination von Etagenheizung, Zentralheizung und elektrischer Heizmöglichkeit erlaubt flexible Beheizungsoptionen für alle Einheiten.

Die Mieten beträgt ab 01.05.2026 erhöht und betragen dann insgesamt monatlich ca. 4.284 Euro bzw. jährlich ca. 51.408 Euro.

Bei der Ausstattungsqualität handelt es sich um einen schlichten Standard, der eine individuelle Anpassung durch den künftigen Eigentümer ermöglicht. Die Wohnungen sind teilweise renovierungsbedürftig, was Raum für eigene Gestaltungsideen oder weitere Wertsteigerungen gibt. Eigene Pkw-Stellplätze stehen auf dem Grundstück nicht zur Verfügung. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der guten Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel, insbesondere der Nähe zur S-Bahn ist dies für Mieter und Nutzer ein Vorteil.

Hervorzuheben ist die angenehme Infrastruktur des Standorts. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie Bildungseinrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr und die guten Straßenverbindungen ausgesprochen vorteilhaft.

Das Objekt eignet sich aufgrund seines Konzepts insbesondere für langfristig orientierte Anleger, die nach einer vollständig vermieteten Immobilie mit stabilem Mietertrag suchen. Dank der vorhandenen Wohn- und Gewerbeeinheiten eröffnet das Gebäude unterschiedlichste Nutzungsperspektiven – sei es klassische Vermietung, eine spätere Erweiterung individueller Wohn- oder Arbeitsbereiche oder die schrittweise Modernisierung einzelner Einheiten im Bestand.

Für weiterführende Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von einer vielseitigen Immobilie an einem attraktiven Standort überzeugen.

Número da propriedade: 25455025 - 71083 Herrenberg

Detalhes do equipamento

- Wohn- und Geschäftshaus in der Stadt Herrenberg
- Sehr gute Infrastruktur
- Fußläufig erreichbare S-Bahn-Haltestelle
- Für Investoren bzw. Kapitalanleger geeignet
- Komplette vermietet
- Gewerbefläche ca. 161,94 m²
- Wohnfläche ca. 279,90 m²
- Nutzfläche ca. 178,90 m²
- 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

Número da propriedade: 25455025 - 71083 Herrenberg

Tudo sobre a localização

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 Andrae-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.

Número da propriedade: 25455025 - 71083 Herrenberg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25455025 - 71083 Herrenberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Martina Oroz

Poststraße 59, 71032 Böblingen

Tel.: +49 7031 - 67 71 016

E-Mail: boeblingen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com