

Holzgerlingen

# Einfamilienhaus in beliebter Lage von Holzgerlingen

Property ID: 25455047



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

PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 282 m<sup>2</sup>

Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25455047                              |
| Living Space         | ca. 132 m²                            |
| Roof Type            | Pitched roof                          |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 2006                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                              |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 849.000 EUR                                                                  |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Condition of property | Well-maintained                                                              |
| Construction method   | Solid                                                                        |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas  | Final Energy Demand                                  | 103.83 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 07.10.2035         | Energy efficiency class                              | D                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2006                      |

Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property



Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

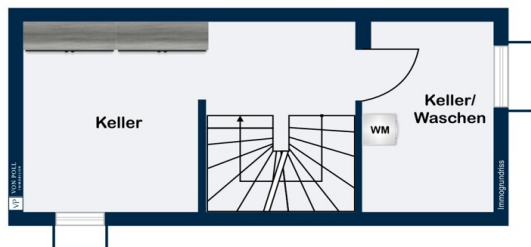
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

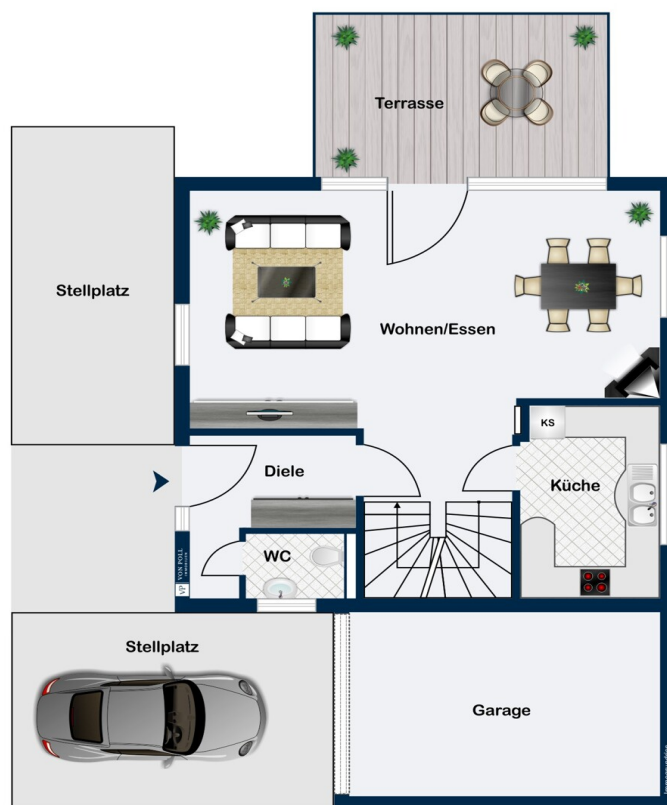
T.: 07031 - 67 71 01 6

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

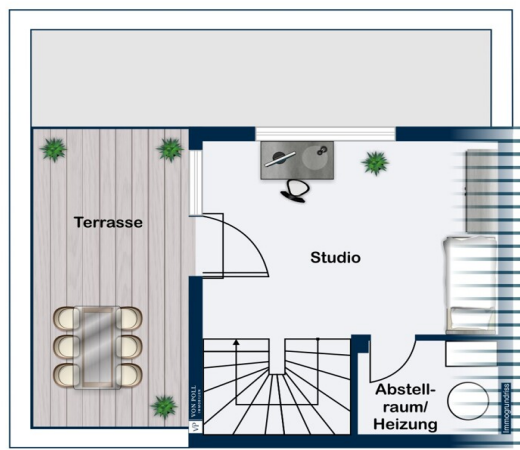
Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## A first impression

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006. Mit einer Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 282 m<sup>2</sup> bietet das Objekt viel Raum zur individuellen Entfaltung und schafft ein behagliches Zuhause für Paare sowie Familien.

Das Haus ist durchdacht geschnitten und überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, die vielfältig nutzbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist gut belichtet und verfügt über großzügige Fensterflächen, die einen natürlichen Lichteinfall garantieren. Die moderne Fußbodenheizung erstreckt sich über das gesamte Haus und schafft in den Wohnräumen eine angenehme Temperatur zu jeder Jahreszeit. Hochwertige Feinsteinzeugfliesen runden das stilvolle Ambiente ab und unterstreichen die Wertigkeit des Objektes.

Die Immobilie verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, die genügend Platz für die gesamte Familie bieten. Das Badezimmer ist mit einer modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und überzeugt durch eine angenehme Atmosphäre. Darüber hinaus bietet das Haus einen zusätzlichen, flexibel nutzbaren Raum, der sich ideal als Arbeitszimmer eignet.

Kochfreunde kommen in der offen gestalteten Küche auf ihre Kosten, die funktional geplant und zeitgemäß ausgestattet ist. Ein direkter Zugang zum Gartenbereich lädt dazu ein, den Tag mit einem Frühstück im Freien zu beginnen oder entspannte Stunden in privater Umgebung zu verbringen. Der Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ist dank seiner Größe leicht zu pflegen.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Dachterrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Von hier aus genießen Sie sonnige Tage oder erholen sich nach Feierabend an der frischen Luft.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählt eine Garage, die Ihr Fahrzeug sicher vor Witterungseinflüssen schützt. Zwei zusätzliche Außenstellplätze direkt am Haus bieten weiteren Komfort für Sie und Ihre Gäste. Damit entfällt die lästige Parkplatzsuche vor dem eigenen Zuhause.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem hervorragenden Zustand und wurde laufend instand gehalten. Die Kombination aus gepflegtem Erscheinungsbild, wertiger Ausstattung

und durchdachtem Grundriss macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Die Lage punktet durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und die schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte richten sich besonders an Berufspendler und Familien, die eine ruhige, dennoch zentrale Wohnlage schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses Hauses. Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dieses Einfamilienhaus bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables und zeitgemäßes Wohnen.

Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Details of amenities

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

Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## All about the location

### 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.

Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Other information

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.

Property ID: 25455047 - 71088 Holzgerlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martina Oroz

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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