

Herrenberg

Wohnidylle in Toplage am Schlossberg

???????? ??????????: 25455041

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 575.000 EUR • ??????????: ca. 168 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 658 m²

??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25455041
???????????	ca. 168 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	20.10.2025
?????????	8
????????????? ???	4
?????????	3
????? ?????????????	1962
????? ?????????????	1 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ???????

????? ???????	575.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2008
????????? ?????????????	???????
???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ???????????????? ?????????, ?????????

??????? ???????: 25455041 - 71083 Herrenberg

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ???????????	390.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.08.2035	??????????? ?????????????? ???????????	H
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1962

??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ????????



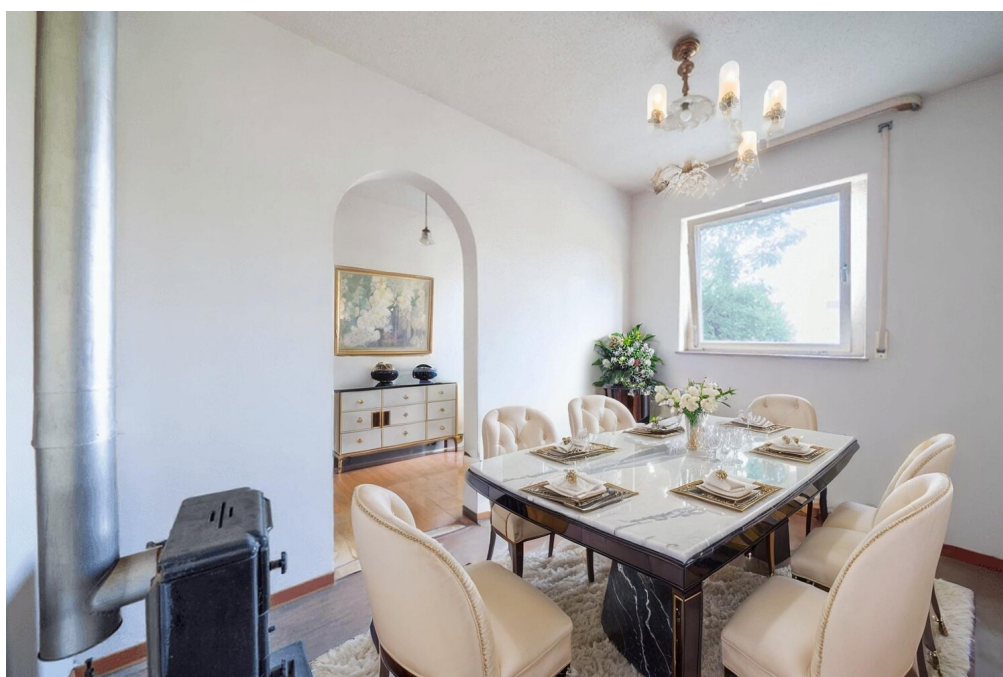
??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ????????



???????? ?????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ????????



???????? ?????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ???????



???????? ?????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ???????



???????? ?????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ????????



??????? ???????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ????????



??????? ???????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ????????



???????? ?????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ???????



??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

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

??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

???????

Image not found or type unknown

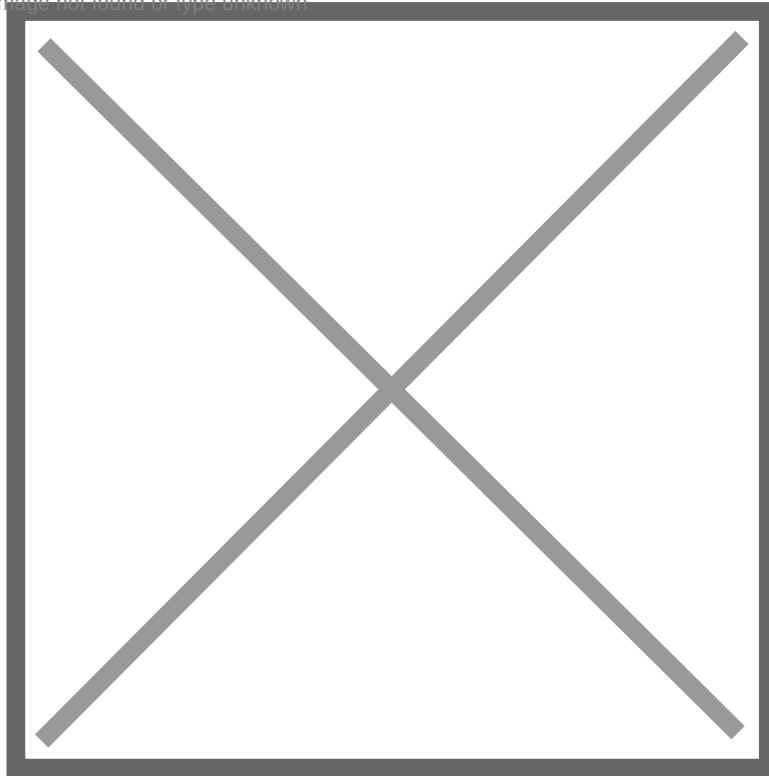


Image not found or type unknown

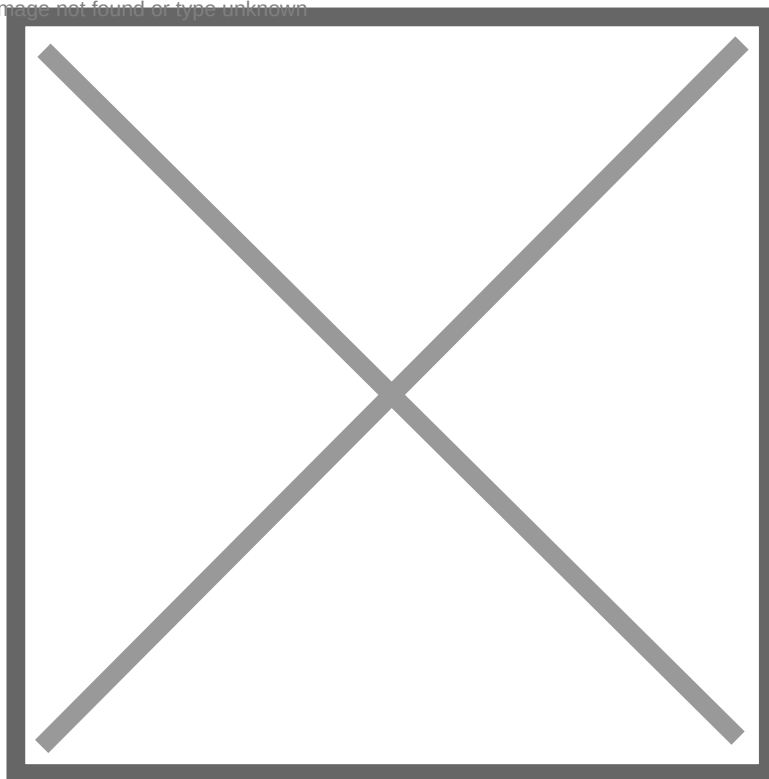
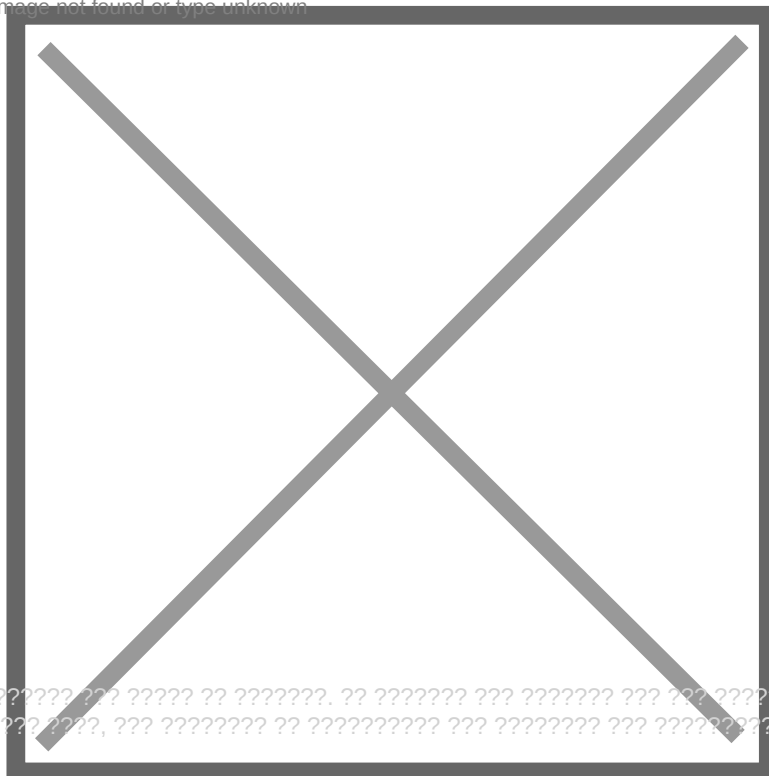


Image not found or type unknown



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

??? ?????? ?????????

Hier erwartet Sie ein optimal gelegenes Einfamilienhaus im Wohngebiet Lämmleshalde in Herrenberg. Dieses freundlich, offen und ruhige Wohngebiet grenzt mit seiner Lage am Schlossberg direkt an den Naturpark Schönbuch an und bietet eine herrliche Aussicht auf die Kernstadt und das Herrenberger Umland, das Gäu.

Die Immobilie eignet sich perfekt für Familien mit Kindern oder als Mehrgenerationenhaus. sie bietet Ihnen eine wundervolle, helle und freundliche Atmosphäre und überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung und besticht zudem durch die Lage in einer kleinen Sackgasse.

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962 mit ca. 160 m² Wohnfläche, ist vorteilhaft auf 3 Etagen verteilt, bietet sehr viel Ausbaupotenzial mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten. Mit insgesamt 8 Zimmern zeigt sich das Haus besonders vielseitig: Vier Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Familienmitglieder oder Gäste. Drei Badezimmer auf verschiedenen Etagen garantieren Komfort und Privatsphäre im Alltag. Das Haus wurde optimal errichtet, so das es drei separate Wohneinheiten gibt.

Es liegt in einem sprichwörtlichen „Dornröschenschlaf“ und wartet darauf, mit Liebe zum Detail und einem modernen Touch zu neuem Leben erweckt zu werden.

Nach einem Umbau ist hier genügend Platz für Ihr eigenes neu gestaltetes Traumhaus, ganz so wie Sie es sich wünschen und vorstellen.

Wer bereit ist, gezielt zu modernisieren, kann hier ein echtes Wohnjuwel schaffen.

So könnten separate Wohnungen praktisch gestaltet werden, die für zusätzliches Einkommen durch feste Vermietungen zur Refinanzierung des Investments oder als Mehrgenerationenhaus dienen.

Sie finden hier einen Süd-West Balkon und hinter dem Haus eine große Terrasse samt einem großzügigen Garten mit einem hochwertig gemauerten Gartenhaus, das zum nächsten Grillevent einlädt.

Komplett uneinsehbar und mit dem Blick ins Grüne genießen Sie in den Morgenstunden die Terrasse hinter dem Haus oder planen später den Nachmittag auf der schönen Süd-Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der Sonne perfekt geeignet ist.

Das Haus beherbergt außerdem einen Vorratsraum (Speisekammer) und einen Kellerraum sowie eine Waschküche .

Zudem bietet die Einzelgarage für einen PKW und ein Außenstellplatz optimale Parkmöglichkeiten. Außerdem ist vor der Garage ebenfalls Platz für ein Auto.

Das bestehende Ensemble gibt großen Gestaltungsraum, das Eigenheim individuell

anzupassen und dabei auch die Möglichkeit selbst bei finalen Ausbaugewerken tätig zu werden.

Diese Immobilie verbindet Großzügigkeit, Lagequalität und Entwicklungsperspektive – eine seltene Gelegenheit für Käufer mit Sinn für Raum, Potenzial und Kreativität.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein Bild von den Möglichkeiten und dem Charme dieses Hauses zu machen. Dieses Einfamilienhaus bietet die Basis für Ihr neues Lebensprojekt in ruhiger und angenehmer Wohnumgebung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach einem persönlichen Gespräch und mit einer aktuellen Finanzierungsbestätigung möglich ist.

??????? ????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

???????????????? ???? ?????????

- ° Gute Aufteilung
- ° Schöner Ausblick
- ° Garage
- ° Stellplatz vor dem Haus
- ° Großes Grundstück
- ° Ruhige Lage
- ° Wärmeluftheizung EG
- ° Wärmelufzimmerofen EG + UG
- ° Tolles Gartenhaus (Anbau 1975)

??????? ???????: 25455041 - 71083 Herrenberg

??? ??? ??? ???????????

Geographische Lage

Herrenberg ist eine Stadt in der Mitte Baden-Württembergs, etwa 30 km südwestlich von Stuttgart und 20 km westlich von Tübingen. Sie ist die nach Einwohnerzahl viertgrößte, flächenmäßig größte Stadt des Landkreises Böblingen und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit dem 1. Januar 1974 ist Herrenberg eine Große Kreisstadt. Mit den Gemeinden Deckenpfronn und Nufringen ist die Stadt Herrenberg eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft eingegangen.

Im Herzen des Gäu gelegen, umgeben von viel Grün und Natur, Wäldern und Streuobstwiesen, bietet Herrenberg mit seinen knapp 33.000 Einwohnern und sieben Stadtteilen eine hohe Lebensqualität für alle Generationen.

Infrastruktur

Herrenberg als Unternehmensstandort zeichnet sich durch die verkehrsgünstige Lage aus. Direkt über eine Anschlussstelle an die A 81 und an die Bundesstraßen B 28, B 14 und B 296 angebunden, erstreckt sich das Einflussgebiet dieses Wirtschaftsstandorts weit hinaus über den Schwarzwald, den Bodensee, die Schwäbische Alb bis an die französische Grenze.

Idyllisch gelegen, ist Herrenberg jedoch mit über 100 Verbindungen täglich in die ganze Welt eine Drehscheibe des öffentlichen Nahverkehrs und ein Herzstück dieser Region.

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen, wie eine Bushaltestelle (600 m), ein Restaurant (850 m), eine Apotheke (1000 m) oder eine Altstadt-Bäckerei (1000 m).

Bildung

Familien mit Kindern sind hier gut aufgehoben: Herrenberg hat 31 Kindertageseinrichtungen (davon 26 städtisch), in jedem Stadtteil mindestens eine Grundschule und alle weiterführenden Schularten in zwei Bildungszentren. Daneben verfügt Herrenberg über zahlreiche soziale und sportliche Einrichtungen. Zugunsten einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird die Kinderbetreuung seit Jahren mit hohem finanziellem Einsatz weiter ausgebaut.

Rund 10.000 Beschäftigte sind in der Großen Kreisstadt tätig. Hinsichtlich ihrer Ausbildung verfügen diese über ein hohes Qualifikationsniveau: 69 Prozent der Beschäftigten haben eine abgeschlossene Ausbildung und 14 Prozent verfügen über einen Hochschulabschluss.

Freizeit & Kultur

Es gibt knapp 300 Vereine und Organisationen, die sich für das Gemeinwohl engagieren und Herrenberg noch lebenswerter machen.

Durch ihre kulturhistorische Vielfalt, ihren dynamischen Wirtschaftsraum und vielfältige Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, Sport- und Bildungseinrichtungen sowie durch ein gut ausgebautes Gesundheits- und Sozialnetz bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität für alle Generationen.

Ein besonderes Merkmal von Herrenberg ist das Bekenntnis zu „Bürgerschaftlichem Engagement“ und die Ausrichtung als „Mitmachstadt“. Hier wird Bürgerbeteiligung groß geschrieben.

??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 390.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

??????? ?????????: 25455041 - 71083 Herrenberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Martina Oroz

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com