

Holzgerlingen

# Liebhaberobjekt - Wohn- und Geschäftshaus im Fachwerkstil

Codice oggetto: 25455034



PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 407 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25455034 - 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: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25455034              |
| Superficie netta    | ca. 130 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 5                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 2                     |
| Anno di costruzione | 1575                  |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 599.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1989                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Superficie lorda                   | ca. 150 m²                                                                |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile                                              |

Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Dati energetici

Fonte di  
alimentazione

Elettrico

Certificazione  
energetica

Legally not required



Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

A photograph of a Von Poll Immobilien office. The office has a modern, clean design with large windows and a dark blue facade. A family consisting of a man, a woman, and a young girl are standing in front of the office, looking at a blue folder held by the woman. The office has a sign that says 'VP' and 'VON POLL IMMOBILIEN®'. The windows display various real estate listings.

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

**07031 - 67 71 016**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07031 - 67 71 016**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

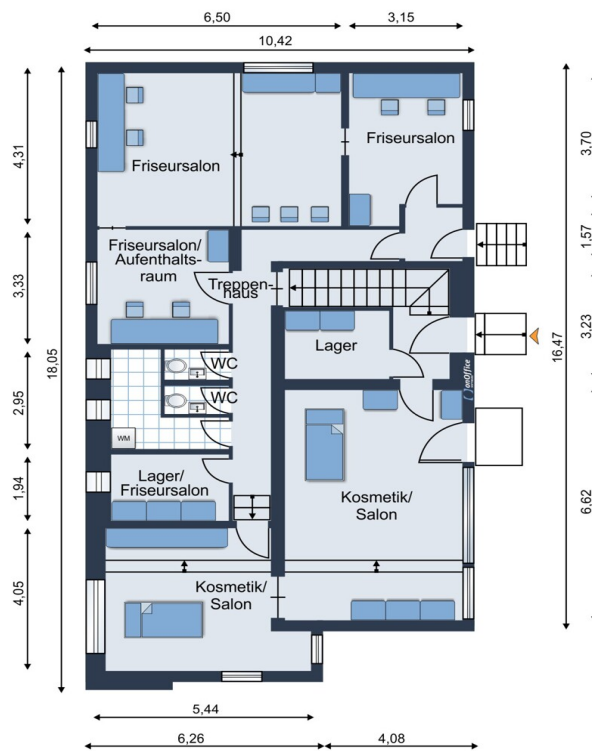


Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Planimetrie



Erdgeschoss





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: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Una prima impressione

Liebhaberobjekt - Wohn- und Geschäftshaus im Fachwerkstil

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus, das seinen Ursprung vermutlich im Jahr 1575 hat. Dieses historische Gebäude bietet sowohl Wohnraum als auch Möglichkeiten für gewerbliche Tätigkeiten in zentraler Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, ca. 130m<sup>2</sup> Gewerbefläche zuzüglich Nebenflächen und einer Grundstücksfläche von ca. 407 m<sup>2</sup> verbindet das Haus Tradition mit Potenzial für individuelle Gestaltungen.

Der Fachwerkbau besticht durch seine handwerklich anspruchsvolle Hauptfassade, die den Charme vergangener Jahrhunderte widerspiegelt. Das Gebäude steht auf einem soliden Fundament, wurde über die Jahre instandgehalten und in den 1980er, Anfang der 1990er Jahre, umfassend modernisiert. Dennoch ist der Zustand der Immobilie als renovierungsbedürftig zu bewerten, was zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet, ihre eigenen Vorstellungen einzubringen.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich die Ladengeschäfte, die durch ihre zentrale Lage und die authentische Bauweise eine besondere Anziehungskraft auf Kunden haben. Die gewerbliche Nutzung in Kombination mit der ansprechenden Fachwerkoptik kann eine interessante Möglichkeit für Einzelhändler oder Dienstleister bieten.

Das Obergeschoss beherbergt zwei abgeschlossene Wohnungen, die vielfältige Wohnmöglichkeiten bieten. Die Raumaufteilung der Wohneinheiten ist gut durchdacht und bietet mit insgesamt 5 Zimmern ausreichend Platz für individuelle Nutzungskonzepte. Die Ausstattung ist als eher einfach zu bewerten, was jedoch genügend Spielraum lässt, um den Wohnraum nach eigenen Präferenzen zu gestalten.

Geheizt wird über elektrische Öfen. In Hinblick auf Energieeffizienz und Betriebswirtschaftlichkeit bieten sich hier Möglichkeiten zur Optimierung für die neuen Eigentümer.

Der Außenbereich offeriert vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und bietet aktuell mehrere Parkplätze. In den Dachgeschossen finden Sie reichlich Abstellflächen oder Sie nutzen das erhebliche Flächenpotential und setzen Ihre eigenen kreativen Ideen um. Die Optionen, welche die Dachgeschosse bieten, ergänzen die flexible Nutzbarkeit des gesamten Anwesens.

Die Kombination aus traditionellem Fachwerkcharme und der modernen Nutzung als

Wohn- und Geschäftshaus macht diese Immobilie zu einem besonderen Angebot auf dem Immobilienmarkt. Für Interessenten, die ein Objekt mit Geschichte suchen und gleichzeitig die Chance sehen, ihre eigenen Vorstellungen von Wohnen und Arbeiten zu verwirklichen, bietet dieses Objekt interessante Möglichkeiten.

Ein Besichtigungstermin vor Ort ist zu empfehlen, um das volle Potenzial des Hauses zu erschließen und zu erleben. Interessierte Käufer werden gebeten, sich mit konkreten Anfragen zu melden, um weitere Schritte zu besprechen.

Denkmal - Sonder-AFA möglich.

Die Immobilie liegt im Sanierungsgebiet West II.

Die dahinterliegende Hof- und Freifläche kann ggf. mit erworben werden. Für diese liegt eine genehmigte Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus vor.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Exposés nur bei vollständigen Adress- und Kontaktdatenangaben versenden können.

Alle Angaben haben wir von den Eigentümern erhalten, keine Gewähr auf Vollständigkeit oder Richtigkeit.



Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Dettagli dei servizi

Klassisches Wohn- und Geschäftshaus mit Ladengeschäften im Erdgeschoss und zwei Wohnungen im Obergeschoss. Fachwerkbauweise mit handwerklich interessanter Hauptfassade. Über die Jahre wurde in die Instandhaltung investiert. Es besteht Renovierungsbedarf.

Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Holzgerlinger Innenlage. Die Stadt Holzgerlingen ist ein attraktives, wachsendes Städtle mit rund 14.000 Einwohnern, namhaften Arbeitgebern im Umkreis, und ausgesprochen guter Infrastruktur. Die Lage auf der Schönbuchlichtung bietet einen hohen Freizeitwert und kurze Wege, z.B. nach Stuttgart sowie zum Stuttgarter Flughafen und über die nahegelegene Autobahn z.B. auch auf die Schwäbische Alb, in den Schwarzwald oder zum schönen Bodensee. Holzgerlingen bietet alle Schularten, viele Kindertagesstätten und eine vollumfängliche ärztliche- sowie Nah-Versorgung. Ein gut ausgebautes Busnetz und die Anbindung an die Schönbuchbahn ermöglichen eine hohe Mobilität mit dem ÖPNV.

Codice oggetto: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Ulteriori informazioni

Denkmal - Sonder-AFA möglich.

Die Immobilie liegt im Sanierungsgebiet West II.

Die dahinterliegende Hof- und Freifläche kann ggf. mit erworben werden. Für diese liegt eine genehmigte Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus vor.



Codice oggetto: 25455034 - 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)