

Herrenberg – Herrenberg

# Gemütliche 3,5-Zimmer-Wohnung im Herzen der Altstadt

Objektnummer: 24455028



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

**KAUFPREIS: 348.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24455028
Wohnfläche	ca. 89,34 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1644
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	348.700 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

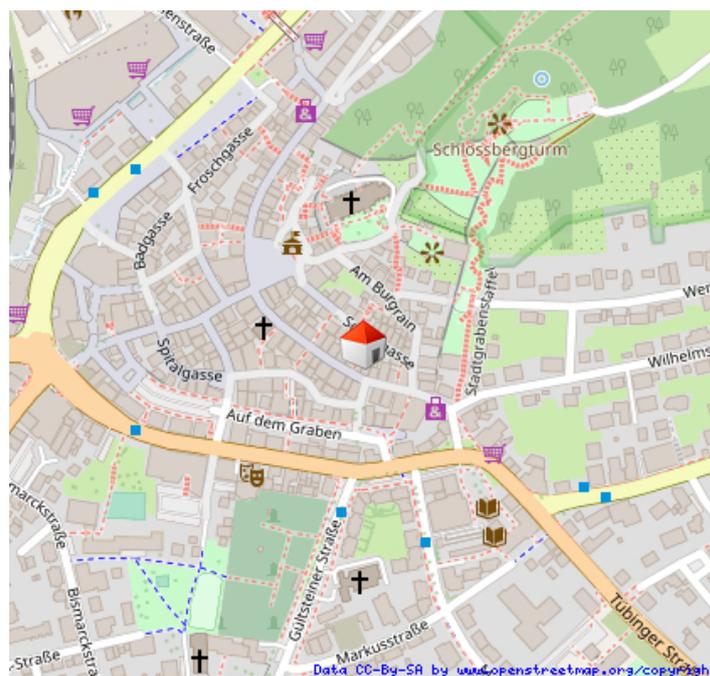


Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

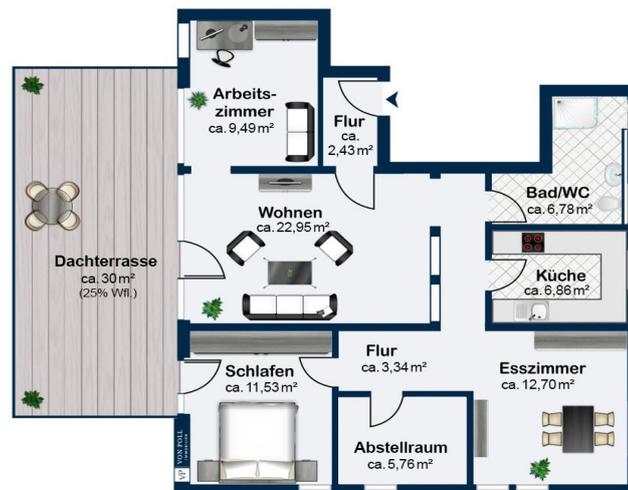
T.: 07031 - 67 71 01 6

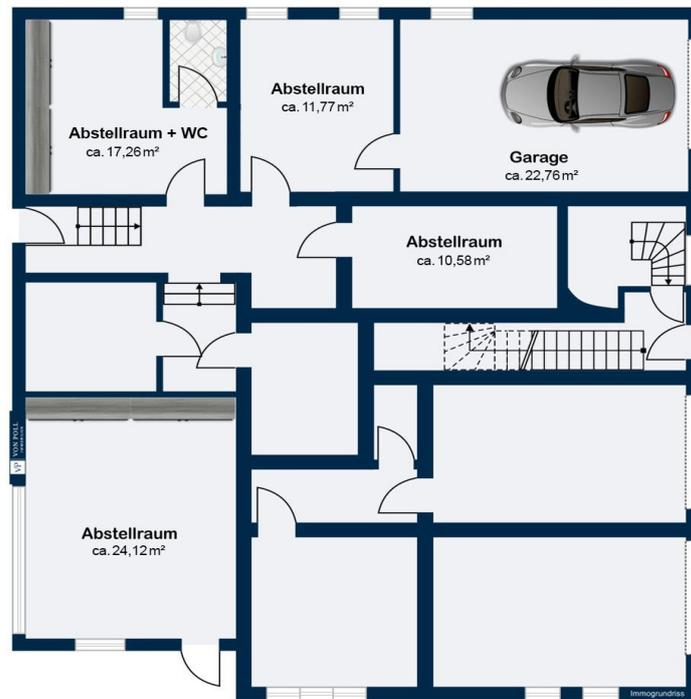
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

## Ein erster Eindruck

Die etwa 89,34 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1644, das im Jahr 1991 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen wurde. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Die Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme in den Räumen. Die Wohnung bietet insgesamt 3,5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Zudem verfügt sie über eine ca. 30 m<sup>2</sup> große, teilweise überdachte Dachterrasse, auf der sich gemütliche Stunden im Freien verbringen lassen. Die gelungene Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zu der Wohnung gehören außerdem noch ca. 96,43 m<sup>2</sup> Nutzfläche, darunter eine große Garage mit einem angrenzenden Abstellraum im Erdgeschoss und ein Kellerabteil im Untergeschoss. Ein Teil der Nutzfläche ist zurzeit vermietet. Die zentrale Lage der Wohnung ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine bequeme Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weiteren Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner. Insgesamt punktet die Immobilie mit ihrer Kombination aus historischem Flair, modernem Komfort und einer attraktiven Lage. Dank ihrer gehobenen Ausstattung und ihrer gepflegten Substanz eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die ein gemütliches Zuhause in einem historischen Ambiente suchen.

Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

## Alles zum Standort

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 Drehschleife des öffentlichen Nahverkehrs und ein Herzstück dieser Region. 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.

Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24455028 - 71083 Herrenberg – Herrenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59 Böblingen  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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