

Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

# Hochwertige DHH in Feldrandlage von Holzgerlingen

Objektnummer: DG096

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 1.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 230 m<sup>2</sup>

Objektnummer: DG096 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: DG096 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

## Auf einen Blick

Objektnummer	DG096	Kaufpreis	1.280.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Baujahr	2021	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: DG096 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	71.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.05.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: DG096 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

## Die Immobilie

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

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

**Objektnummer: DG096 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche DHH, die im Jahr 2021 fertiggestellt wurde und sich in neuwertigem Zustand präsentiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die eine optimale Raumaufteilung für vielfältige Wohnbedürfnisse ermöglichen. Die einladende Atmosphäre des Hauses wird durch hochwertiges Echtholzparkett aus Eiche verstärkt, das in allen Wohn- und Schlafbereichen verlegt ist und eine warme Wohnlichkeit vermittelt. Das gesamte Haus ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die für behaglichen Wohnkomfort sorgt und energieeffizientes Heizen ermöglicht. Die exklusive Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist, ist mit hochmodernen Geräten und funktionalem Design ausgestattet. Sie bietet ideale Bedingungen für Kochbegeisterte und wird den Ansprüchen an eine gehobene Ausstattung gerecht. Das Haus verfügt über insgesamt drei Bäder, die Geschmack und Funktionalität vereinen. Besonders hervorzuheben ist das Hauptbadezimmer, das mit hochwertigen Elementen von Villeroy Boch ausgestattet ist und ein Dampfbad umfasst. Hier lässt sich nach einem langen Tag perfekt entspannen. Zwei weitere Bäder erhöhen den Komfort für Familie und Gäste und unterstreichen die durchdachte Planung des Hauses. Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie ist der großzügige Hobbyraum, der mit einem eigenen Bad ausgestattet ist. Dieser Bereich eignet sich hervorragend für sportliche Aktivitäten, als Arbeitszimmer oder als zusätzliches Zimmer für Gäste. Die Lage des Hauses am Feldrand garantiert einen unverbaubaren Blick in die Natur, was zu einem entspannten Wohngefühl beiträgt. Die Umgebung bietet zugleich Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen. Für Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung, was in dieser Lage ein zusätzliches Plus darstellt. Die Immobilie befindet sich in einem Zustand, der keine Wünsche offenlässt und wurde mit einer hohen Qualität erstellt. Diese DHH ist ideal für Familien, die ein modernes Zuhause in einer harmonischen und naturverbundenen Umgebung suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das nicht nur mit seiner Ausstattung und Lage punktet, sondern auch mit einem optimalen Grundriss und durchdachten Details. Ein idealer Rückzugsort, in dem es an nichts fehlt.

Objektnummer: DG096 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

## Ausstattung und Details

- unverbaubarer Blick
- Feldrand Lage
- Echtholz Parkett Eiche
- komplett Fußbodenheizung
- Hochwertige Einbauküche
- 3 Bäder von Villeroy Boch
- Hauptbadezimmer mit Dampfbad
- großer Hobbyraum mit eigenem Bad
- Garage
- Stellplatz
- ...

Objektnummer: DG096 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

## Alles zum Standort

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 Waldfreibad, 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.



Objektnummer: DG096 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2030. Endenergiebedarf beträgt 71.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Objektnummer: DG096 - 71088 Holzgerlingen – Holzgerlingen (Stadt)

## 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)