

Herrenberg

Geräumiges Wohn- und Geschäftshaus in der Altstadt

CODE DU BIEN: 24455036



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 313 m²

CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24455036	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 201 m ²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	1964
Pièces	9	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	5	Surface de plancher	ca. 315 m ²
Salles de bains	2	Espace locatif	ca. 320 m ²
Année de construction	1648	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

La propriété



WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE
WUNSCHFINANZIERUNG AUS
RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,46% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,38% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,38% p.a.	3,46% p.a.
30 Jahre	3,81% p.a.	3,90% p.a.

Stand per 01.08.2024

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche** Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (WertCert®) an.

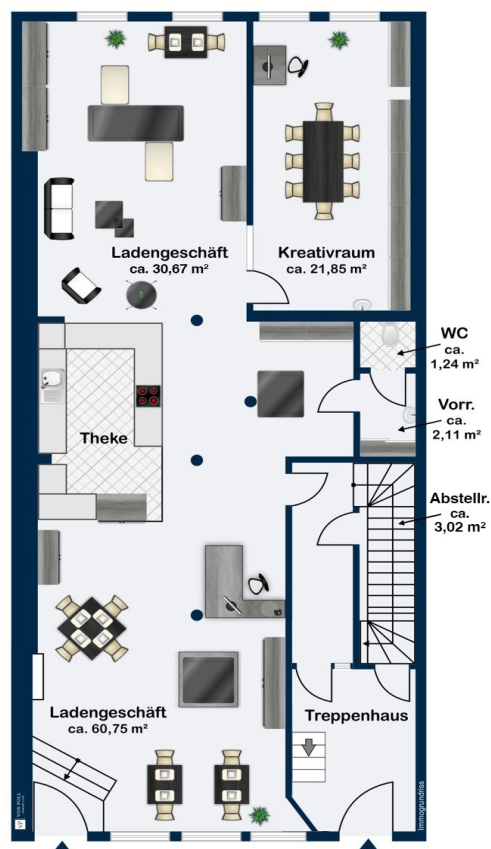
T.: 07032 - 79 79 70
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

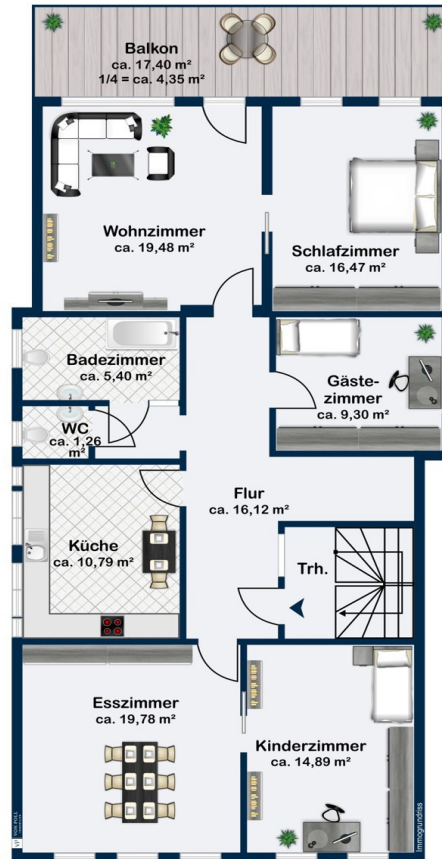
Shop Herrenberg | Tübinger Straße 41 | 71083 Herrenberg | herrenberg@von-poll.com

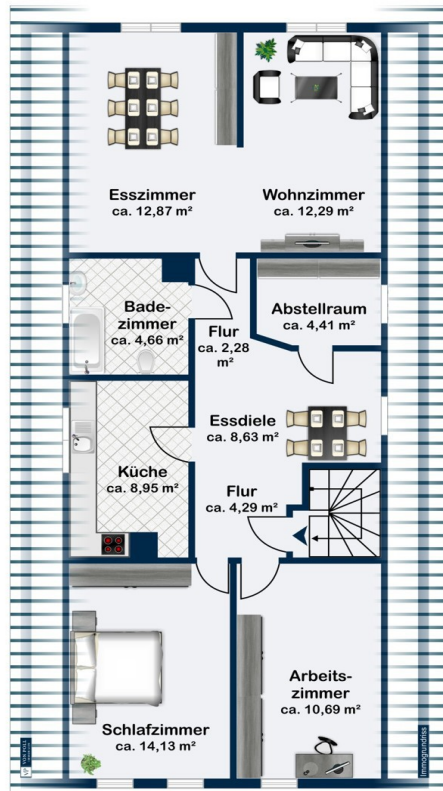
www.von-poll.com/herrenberg

CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

Une première impression

Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1648 befindet sich auf einem Grundstück von ca. 313.5 m² und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 201 m². Das Haus besteht aus 2 Wohnungen und einer Ladeneinheit, von denen der Laden und die Wohnung im Dachgeschoss derzeit vermietet sind. Die Immobilie verfügt über insgesamt 9 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zur Wohnung im Obergeschoss gehört ein ca. 17,4 m² großer Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Ein kleiner gepflegter Garten gehört ebenfalls zum Anwesen. Die Ladeneinheit dient als Verkaufsraum und als Café. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, wurde jedoch im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und instandgehalten. So wurde 1964 eine Grundrenovierung durchgeführt, gefolgt von Sanierungs- und Renovierungsarbeiten in den Folgejahren. Die vordere Fassade wurde 1994/95 saniert, die Seitenwände 2014 isoliert und die Ladenfenster sowie die Fenster in den beiden Wohnungen 2015 ausgetauscht. Die Ausstattungsqualität des Hauses wird als normal eingestuft. Im Jahr 2009 wurde die Wohnung im Dachgeschoss komplett saniert. Eine Modernisierung des Ladens einschließlich Elektrik und Wasser fand 2018/19 statt, gefolgt vom Austausch der Gasthermen im Jahr 2019. Im Jahr 2022 erfolgte die Sanierung des unteren Teils der rückwärtigen Fassade, und im Jahr 2023 wurde die Ladenfront renoviert. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Insgesamt präsentiert sich das Wohn- und Geschäftshaus als vielseitige Immobilie mit Potenzial für Investoren, die einen historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten überzeugen, die dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet.

CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24455036 - 71083 Herrenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martina Oroz

Poststraße 59 Böblingen
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com