

Herrenberg

# Familiengerechtes Wohnen mit Wintergarten in zentraler Lage von Herrenberg

????????? ??????????: 24455054



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

???? ??????: 540.000 EUR • ??????????: ca. 105 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 223 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24455054 - 71083 Herrenberg

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

???????? ??????????: 24455054 - 71083 Herrenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24455054	????? ???????	540.000 EUR
????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
?????????	1	????? ??????????????	2019
????? ??????????????	1989	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????????	ca. 30 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24455054 - 71083 Herrenberg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ????????????? ?????????????	113.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.01.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1989



???????? ?????????: 24455054 - 71083 Herrenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24455054 - 71083 Herrenberg

?? ?????????





???????? ?????: 24455054 - 71083 Herrenberg

?? ????????





???????? ?????????: 24455054 - 71083 Herrenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24455054 - 71083 Herrenberg

?? ?????????





???????? ?????????: 24455054 - 71083 Herrenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24455054 - 71083 Herrenberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24455054 - 71083 Herrenberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24455054 - 71083 Herrenberg

?? ?????????



???????? ?????: 24455054 - 71083 Herrenberg

?? ????????





???????? ?????: 24455054 - 71083 Herrenberg

?? ????????



???????? ??????????: 24455054 - 71083 Herrenberg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

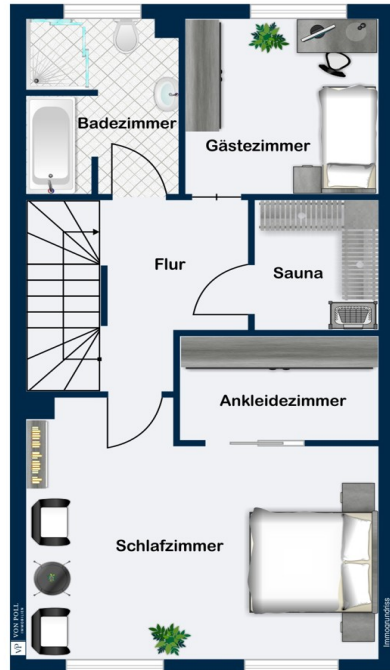
T.: 07031 - 67 71 01 6

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

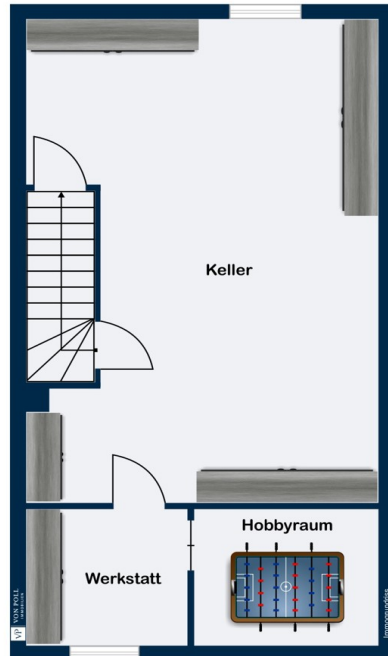
??????? ???????: 24455054 - 71083 Herrenberg

???????









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



??????? ???????: 24455054 - 71083 Herrenberg

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus aus dem Baujahr 1989, das durch eine gelungene Raumaufteilung und das erst kürzlich modernisierte Bad aus dem Jahre 2019 überzeugt. Auf einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 30m<sup>2</sup> Nebenflächen bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie. Das Grundstück erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 223,88 m<sup>2</sup>, wobei das Hauptgrundstück eine Fläche von 166 m<sup>2</sup> einnimmt. Zusätzlich gehört ein Anteil am Gemeinschaftsgrundstück, der unter anderem den Gemeinschaftsweg, einen Stellplatz sowie eine Garage umfasst, zur Immobilie. Das Haus präsentiert sich mit einer durchdachten Aufteilung über drei Etagen. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugsorte bieten. Besonders hervorzuheben ist der offene Küchen-/ Essbereich mit Anschluss an das großzügige Wohnzimmer, in dem ein schöner Kaminofen behagliche Wärme spendet und für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die vorhandene Einbauküche wird mit verkauft. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett und Kork hochwertig ausgestattet und tragen zur ansprechenden Optik der Räume bei. Im Kellergeschoss stehen neben dem Waschküchenbereich und aktuell einer kleinen Werkstatt, genügend Nebenflächen zur Verfügung. Ein modernes Badezimmer, eine Gästetoilette, sowie eine Sauna ergänzen den Wohnkomfort. Zudem verfügt die Immobilie über eine Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet – und genügend Platz für z.B. einen Grill sowie Sitzgelegenheiten bietet. Ein Wintergarten rundet das Angebot ab und bietet auch bei kühlerem Wetter einen lichtdurchfluteten Raum zum Verweilen. Beheizt wird das Haus durch eine Zentralheizung, die für effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen, was eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Lage, die sich durch eine gute Anbindung an lokale Einrichtungen und Schulen auszeichnet. Trotz der zentralen Lage überzeugt das Wohnumfeld durch eine angenehme Umgebung, die sowohl Kindern als auch Erwachsenen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet. Dieses Reihenendhaus ist für all jene geeignet, die auf der Suche nach einem beständigen Zuhause sind, welches durch gepflegten Zustand und funktionale Raumaufteilung überzeugt. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses ansprechende Angebot näher kennenzulernen und sich ein persönliches Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen. Hinweis: Objektangebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen.

??????? ???????: 24455054 - 71083 Herrenberg

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

Reiheneckhaus

3 Schlafzimmer

Das Haus hat Potential für min. 1 weiteres Zimmer

Das Bad wurde 2019 modernisiert

Es steht eine Sauna zur Verfügung

Wintergarten

Ein Stellplatz sowie eine eigene Garage gehören zur Immobilie

Grundstück: Gesamt ca. 223,875m<sup>2</sup>

Davon Haus - Hauptgrundstück ca.166m<sup>2</sup>

Rest ca. 57,875m<sup>2</sup>: Anteil am Gemeinschaftsgrundstück, d.h. Gemeinschaftsweg,  
Stellplatz und Garage.

Hinweis: Objektangebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung  
für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen.

??????? ???????: 24455054 - 71083 Herrenberg

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

Zentrale Lage in Herrenberg mit kurzen, fußläufigen, Wegen zu Schulen, S-Bahn, Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung.

??????? ???????: 24455054 - 71083 Herrenberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24455054 - 71083 Herrenberg

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

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

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)