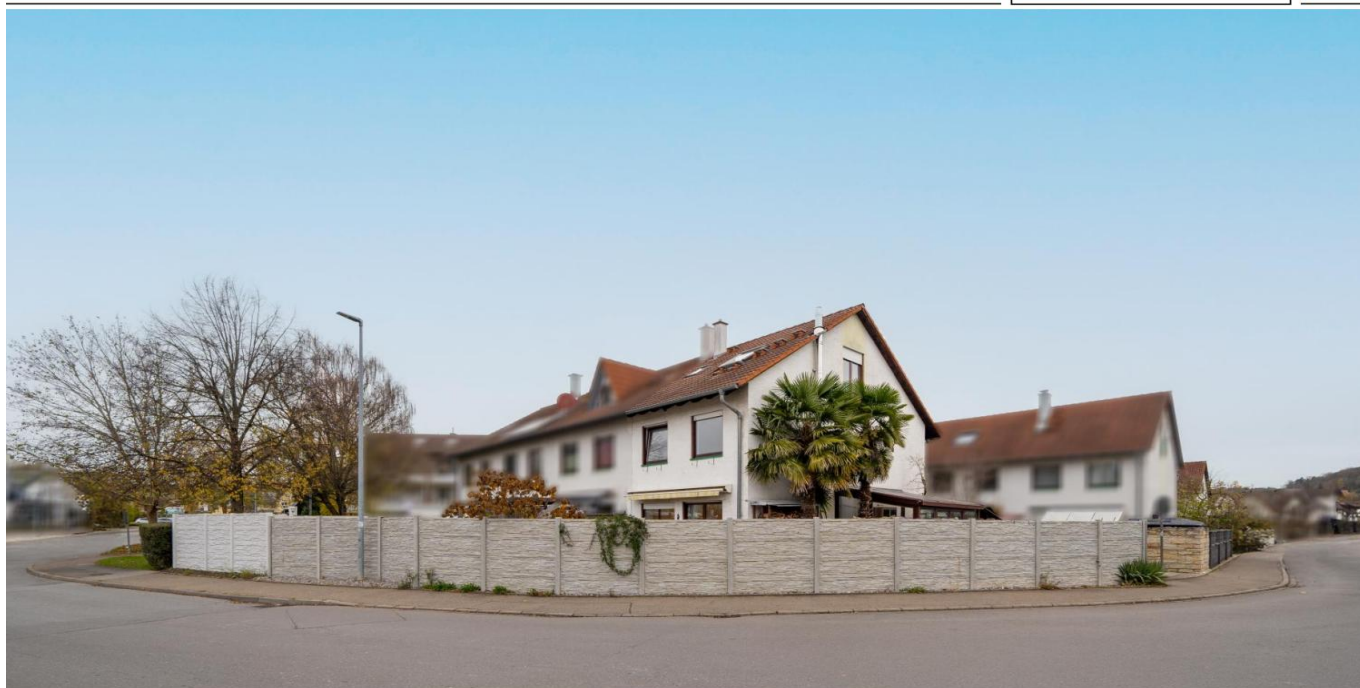


Herrenberg

# Familiengerechtes Wohnen mit Wintergarten in zentraler Lage von Herrenberg

**CODICE OGGETTO: 24455054**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 223 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg**

- 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: 24455054 - 71083 Herrenberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24455054
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	569.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	113.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.01.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989



CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

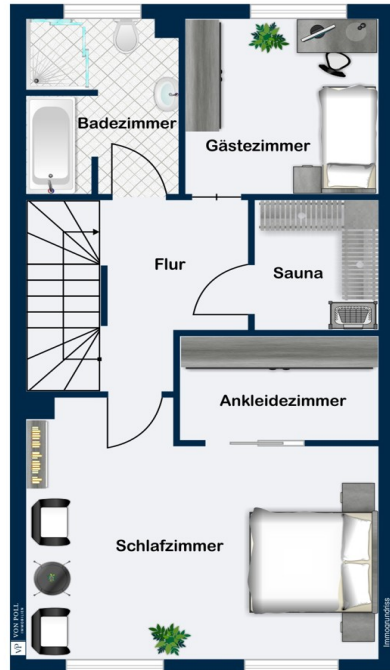
T.: 07031 - 67 71 01 6

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

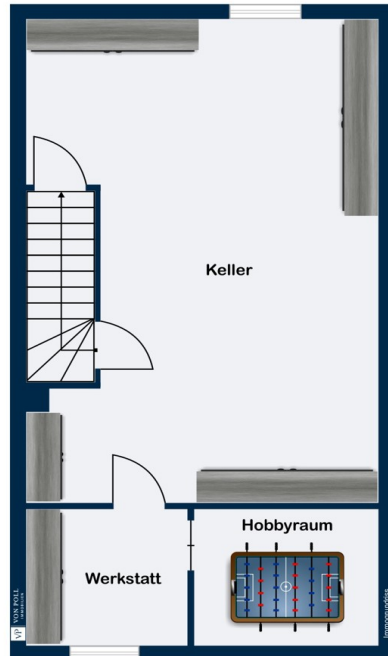
CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg

## Planimetrie









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: 24455054 - 71083 Herrenberg**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg**

## Dettagli dei servizi

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.

**CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24455054 - 71083 Herrenberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)