

Holzgerlingen

# Gehobenes Einfamilienhaus in attraktiver Lage von Holzgerlingen

**CODICE OGGETTO: 25455016**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 295 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

- 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: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25455016
Superficie netta	ca. 152 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2009
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	899.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 85 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	30.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.04.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

## 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)

## 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 350.000 €

**3,54% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,46% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,49% p.a.	3,59% p.a.
10 Jahre	3,46% p.a.	3,54% p.a.
30 Jahre	4,06% p.a.	4,15% p.a.

Stand per 01.04.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

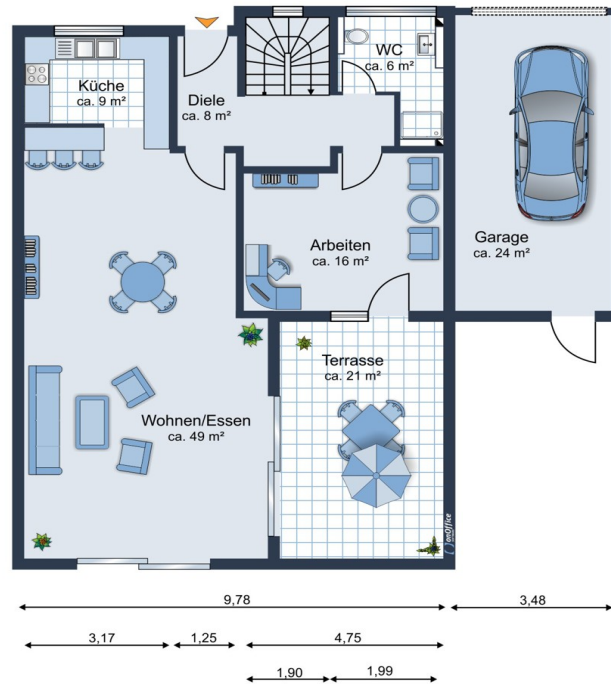


[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

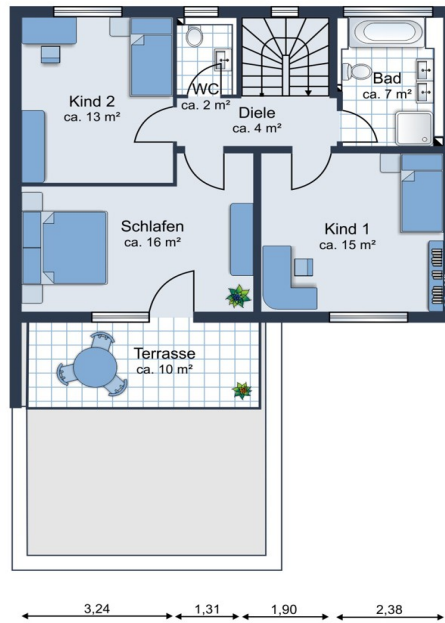
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen

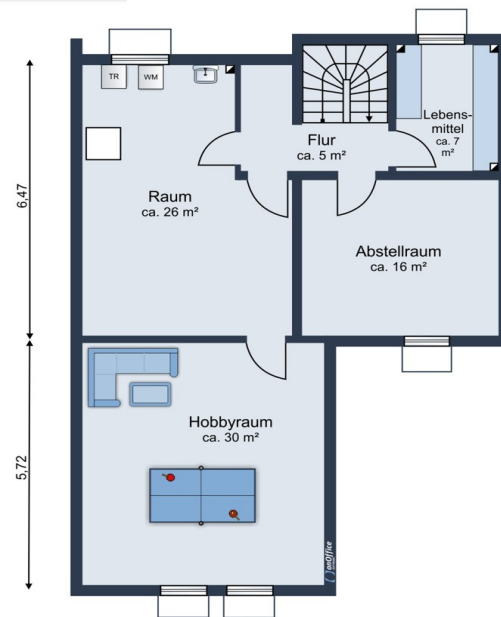
# Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

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: 25455016 - 71088 Holzgerlingen**

## Una prima impressione

Dieses moderne Einfamilienhaus, geplant im Jahr 2009 und fertiggestellt in 2010, bietet eine attraktive und gepflegte Wohnlösung für Familien und Paare, die Wert auf gehobene Ausstattung und modernen Wohnkomfort legen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 295 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumverteilung und hochwertige Ausstattungsmerkmale. Das Haus umfasst insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die lichtdurchfluteten Räume sind ein besonderes Highlight, ermöglicht durch große Fensterflächen, die eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schaffen. Der großzügige Wohnbereich ist ein weiterer Pluspunkt der Immobilie und bietet viel Platz für gemeinsame Aktivitäten und Entspannung. Die Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Sie ist nicht nur funktional, sondern fügt sich auch ästhetisch ansprechend in den Wohnbereich ein. Für hohen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die sich durch das gesamte Gebäude zieht und eine angenehme, gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet. Unterstützt wird dieses System durch eine effiziente Wärmepumpe. Zwei zeitgemäße und stilvoll gestaltete Badezimmer sorgen für einen entspannten Start in den Tag. Die zusätzliche Fläche von ca. 85 m<sup>2</sup> bietet reichlich Stauraum und Platz für Hobbys, sodass all Ihre Bedürfnisse erfüllt werden. Neben der Wohnfläche steht Ihnen ein großer Hobbyraum zur Verfügung, der flexibel genutzt werden kann. Das Haus verfügt über zwei Terrassen, die ideal für gemütliche Stunden im Freien oder gesellige Anlässe mit Freunden und Familie geeignet sind. Der angrenzende Garten bietet einerseits genug Raum zum Spielen und Erholen für die ganze Familie und lässt andererseits genügend gestalterische Freiräume. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die vorhandene Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste bieten. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und erfüllt mit seinen wertigen Oberflächen gehobene Ansprüche an Wohnqualität. Dank der modernen Technik und der durchdachten Bauweise bietet dieses Haus nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch effizientes und zukunftssicheres Wohnen. Diese Immobilie vereint moderne Eleganz mit praktischen Vorzügen und lädt Sie dazu ein, sich ein Bild von den zahlreichen Annehmlichkeiten zu machen. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, diesen nächsten Schritt in Richtung Ihres neuen Zuhauses zu gehen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Exposés nur bei vollständigen Adress- und Kontaktdatenangabe versenden können. Alle Angaben haben wir von den Eigentümern erhalten, keine Gewähr auf Vollständigkeit oder Richtigkeit.



**CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen**

## Dettagli dei servizi

Moderner Flachdachbau mit einem Grundriss, der einen gehobenen Wohnstil bietet

West-ausgerichtetes Grundstück

Pflegeleicht angelegter Garten, der Optionen bietet

2 Terrassen

Lichtdurchfluteter, großer, sehr gut geschnittener Wohn- Essbereich mit großen Fensterflächen

Einbauküche

3 Schlafzimmer im 1. Obergeschoss sowie ein 1 Schlafzimmer/ Büro im Erdgeschoss

Tageslicht Bad

Hobbyraum und großzügige Nebenflächen - hier werden Sie genug Platz haben

Garage und Stellplatz - privater Parkraum für Sie und Ihre Gäste

**CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Hülben - in sehr gefragter Holzgerlinger Lage - in einem gewachsenen, neueren Wohngebiet. Die Stadt Holzgerlingen ist ein attraktives, wachsendes Städtle mit rund 14.000 Einwohnern, namhaften Arbeitgebern im Umkreis, und ausgesprochen guter Infrastruktur. Die Lage auf der Schönbuch Lichtung bietet einen hohen Freizeitwert und kurze Wege, z.B. nach Stuttgart sowie zum Stuttgarter Flughafen und über die nahegelegene Autobahn z.B. auch auf die Schwäbische Alb, in den Schwarzwald oder zum schönen Bodensee. Holzgerlingen bietet alle Schularten, viele Kindertagesstätten und eine vollumfängliche ärztliche- sowie Nah-Versorgung. Ein gut ausgebautes Busnetz und die Anbindung an die Schönbuchbahn ermöglichen eine hohe Mobilität mit dem ÖPNV.

**CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 30.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 Handelsregistersauszugs, 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 eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH 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.

**CODICE OGGETTO: 25455016 - 71088 Holzgerlingen**

## 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)