

Holzgerlingen

# Liebhaberobjekt - Wohn- und Geschäftshaus im Fachwerkstil

????????? ??????????: 25455034



???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 407 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

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

???????? ??????????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ??? ??????

|                       |                         |                       |                       |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25455034                | ????? ???????         | 699.000 EUR           |
| ????????????          | ca. 130 m²              | ????????????          | Käuferprovision       |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |                       | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????             | 5                       |                       | MwSt.) des            |
| ????????????? ???     | 2                       |                       | beurkundeten          |
| ????????????          |                         |                       | Kaufpreises           |
| ??????????            | 2                       | ????? ??????????????  | 1989                  |
| ????? ??????????????  | 1575                    | ????????????????????? | ca. 150 m²            |
| ?????? ?????????????? | 4 x ??????????????      | ??????                |                       |
|                       | ?????? ??????????????   | ????????              | ?????????,            |
|                       |                         |                       | ?????????????????     |
|                       |                         |                       | ?????????             |

???????? ?????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

???????????? ?????:

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

????????

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

KEIN

???????? ??: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



???????? ?????????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ????????



???????? ??: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



???????? ?????????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ????????



VP

???????? ??????????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ?????????



???????? ?????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



???????? ??????????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ?????????



???????? ??: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



???????? ?????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



???????? ?????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07031 - 67 71 016**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ?????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



???????? ?????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

07031 - 67 71 016

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ?????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ???????



????????? ??????????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

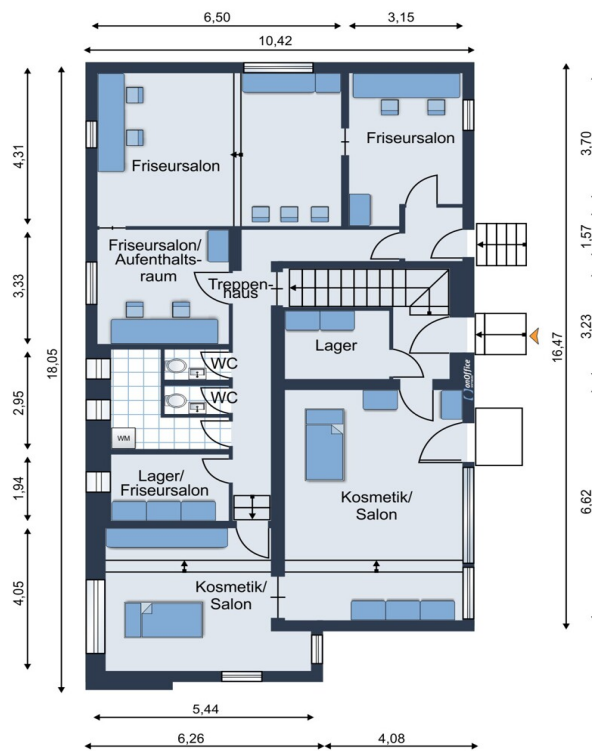


Finanzierung  
berechnen

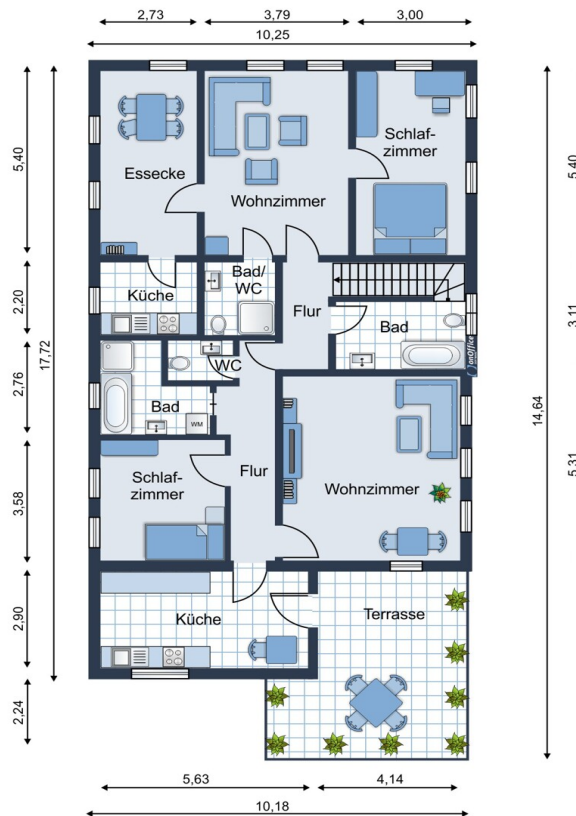


??????? ?????????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

???????



Erdgeschoss



Obergeschoss

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

??????? ?????????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## ??? ?????? ???????????

Liebhaberobjekt - Wohn- und Geschäftshaus im Fachwerkstil

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus, das seinen Ursprung vermutlich im Jahr 1575 hat. Dieses historische Gebäude bietet sowohl Wohnraum als auch Möglichkeiten für gewerbliche Tätigkeiten in zentraler Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, ca. 130m<sup>2</sup> Gewerbefläche zuzüglich Nebenflächen und einer Grundstücksfläche von ca. 407 m<sup>2</sup> verbindet das Haus Tradition mit Potenzial für individuelle Gestaltungen.

Der Fachwerkbau besticht durch seine handwerklich anspruchsvolle Hauptfassade, die den Charme vergangener Jahrhunderte widerspiegelt. Das Gebäude steht auf einem soliden Fundament, wurde über die Jahre instandgehalten und in den 1980er, Anfang der 1990er Jahre, umfassend modernisiert. Dennoch ist der Zustand der Immobilie als renovierungsbedürftig zu bewerten, was zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet, ihre eigenen Vorstellungen einzubringen.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich die Ladengeschäfte, die durch ihre zentrale Lage und die authentische Bauweise eine besondere Anziehungskraft auf Kunden haben. Die gewerbliche Nutzung in Kombination mit der ansprechenden Fachwerkoptik kann eine interessante Möglichkeit für Einzelhändler oder Dienstleister bieten.

Das Obergeschoss beherbergt zwei abgeschlossene Wohnungen, die vielfältige Wohnmöglichkeiten bieten. Die Raumaufteilung der Wohneinheiten ist gut durchdacht und bietet mit insgesamt 5 Zimmern ausreichend Platz für individuelle Nutzungskonzepte. Die Ausstattung ist als eher einfach zu bewerten, was jedoch genügend Spielraum lässt, um den Wohnraum nach eigenen Präferenzen zu gestalten.

Geheizt wird über elektrische Öfen. In Hinblick auf Energieeffizienz und Betriebswirtschaftlichkeit bieten sich hier Möglichkeiten zur Optimierung für die neuen Eigentümer.

Der Außenbereich offeriert vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und bietet aktuell mehrere Parkplätze. In den Dachgeschossen finden Sie reichlich Abstellflächen oder Sie nutzen das erhebliche Flächenpotential und setzen Ihre eigenen kreativen Ideen um. Die Optionen, welche die Dachgeschosse bieten, ergänzen die flexible Nutzbarkeit des gesamten Anwesens.

Die Kombination aus traditionellem Fachwerkcharme und der modernen Nutzung als

Wohn- und Geschäftshaus macht diese Immobilie zu einem besonderen Angebot auf dem Immobilienmarkt. Für Interessenten, die ein Objekt mit Geschichte suchen und gleichzeitig die Chance sehen, ihre eigenen Vorstellungen von Wohnen und Arbeiten zu verwirklichen, bietet dieses Objekt interessante Möglichkeiten.

Ein Besichtigungstermin vor Ort ist zu empfehlen, um das volle Potenzial des Hauses zu erschließen und zu erleben. Interessierte Käufer werden gebeten, sich mit konkreten Anfragen zu melden, um weitere Schritte zu besprechen.

Denkmal - Sonder-AFA möglich.

Die Immobilie liegt im Sanierungsgebiet West II.

Die dahinterliegende Hof- und Freifläche kann ggf. mit erworben werden. Für diese liegt eine genehmigte Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus vor.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Exposés nur bei vollständigen Adress- und Kontaktdatenangaben versenden können.

Alle Angaben haben wir von den Eigentümern erhalten, keine Gewähr auf Vollständigkeit oder Richtigkeit.

??????? ????????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

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

Klassisches Wohn- und Geschäftshaus mit Ladengeschäften im Erdgeschoss und zwei Wohnungen im Obergeschoss. Fachwerkbauweise mit handwerklich interessanter Hauptfassade. Über die Jahre wurde in die Instandhaltung investiert. Es besteht Renovierungsbedarf.

??????? ?????????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

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

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Holzgerlinger Innenlage. 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 Schönbuchlichtung 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.

??????? ?????????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

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

Denkmal - Sonder-AFA möglich.

Die Immobilie liegt im Sanierungsgebiet West II.

Die dahinterliegende Hof- und Freifläche kann ggf. mit erworben werden. Für diese liegt eine genehmigte Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus vor.

??????? ?????????: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

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

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

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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