

Holzgerlingen

# Liebhaberobjekt - Wohn- und Geschäftshaus im Fachwerkstil

Número da propriedade: 25455034



PREÇO DE COMPRA: 699.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 407 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25455034                                |
| Área                   | ca. 130 m²                              |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 5                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 2                                       |
| Ano de construção      | 1575                                    |
| Tipo de estacionamento | 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 699.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 1989                                                                      |
| Área útil                   | ca. 150 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço, Cozinha embutida                                                 |

Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Dados energéticos

Aquecimento

Elétrico

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A photograph of a Von Poll Immobilien office building. The building has a modern design with large windows and a dark blue awning. A family consisting of a man, a woman, and a young girl are standing in front of the building, looking at a blue folder held by the woman. The man is holding the girl's hand.

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)

Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

A photograph showing the exterior of a Von Poll Immobilien office. The storefront has a dark blue awning with the 'VP' logo. Large windows display various real estate listings. To the right, a family consisting of a man, a woman, and a young child are standing outdoors, smiling and looking at a blue folder held by the woman. The man is holding the child.

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)

Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

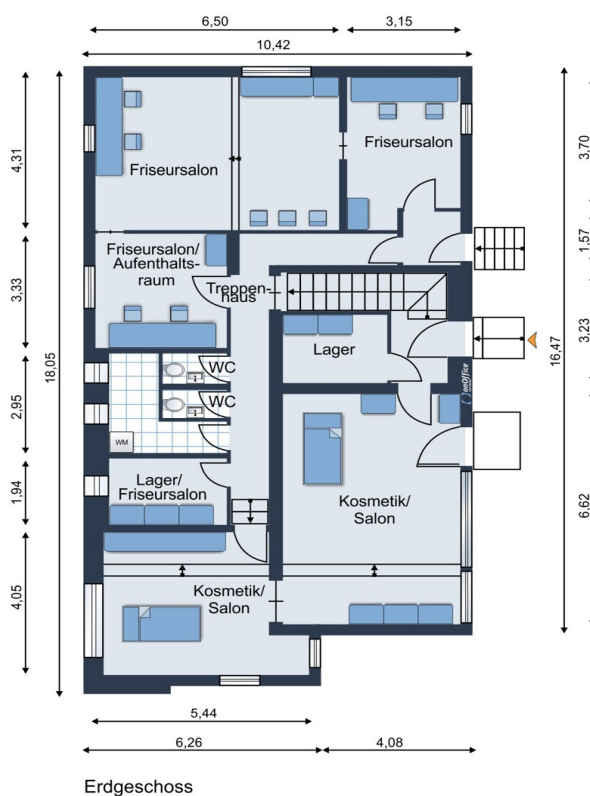
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Plantas dos pisos





Obergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25455034 - 71088 Holzgerlingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Martina Oroz

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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