

# Traumhaus mit Garage in Toplage von Herrenberg

71083 Herrenberg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 19073-SL



Zimmer: 7 - Kaufpreis: **835.000 EUR**



## Traumhaus mit Garage in Toplage von Herrenberg

Objekt ID	19073-SL
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	71083 Herrenberg
Lage	1a
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1974
Zustand	teil-/vollsanziert
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Parkettboden, Rollladen, Satteldach, Sauna, Steinboden, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,76% Käuferprov. inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	835.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses elegante Einfamilienhaus mit Einliegerbereich befindet sich in sehr guter Wohnlage in der Kernstadt von Herrenberg. Sobald Sie das Gebäude betreten, fühlen Sie sich zu Hause. Der Eingangsbereich ist großzügig und hell. Geradeaus kommen Sie in das große Wohn- und Esszimmer mit Heizkamin. Die Fenster sind großzügig dimensioniert und durchfluten die Räume mit Licht. Über das Wohn- und Esszimmer erreichen Sie die teilweise überdachte Terrasse in südlicher Ausrichtung. Der idyllische Garten, die Terrasse und der große Balkon laden zu schönen und entspannten Stunden ein. Das Haus ist aufgeteilt in Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Die gut geschnittene Grundrissgestaltung vermittelt ein weitläufiges Raumerleben. Die wertigen Fußböden runden dieses gelungene Bild ab. Diese Immobilie eignet sich idealerweise als repräsentatives Einfamilienhaus. Der Einliegerbereich macht eine flexible Nutzung der Liegenschaft möglich. Auch das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach für Freiberufler wäre hier gut zu realisieren.

## Ausstattung

Das Gebäude wurde 1974 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2004 renoviert - Einbau neuer Fenster, neues Bad, Bodenbeläge, Treppe und eines Kamins. Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 2008. Auf dem Dach des Objektes sind 2008 Sonnen-Kollektoren angebracht worden, welche das Brauchwasser erwärmen und die Heizungsanlage unterstützen. Die Innentüren wurden 2009 erneuert. Die Außenanlagen wurden 2013 liebevoll und pflegeleicht neu gestaltet. Im Jahr 2017 fand eine Außenrenovierung statt. Es wurde eine neue Hauseingangstüre eingebaut, der Balkon, die Dachrinnen und das Vordach wurden erneuert. Diese Immobilie ist sehr hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem Top Zustand. Die wertige Einbauküche von der Firma Rempp ist im Kaufpreis inbegriffen. Im Wohn- und Esszimmer sind die Rollläden elektrisch bedienbar. Zu dem Gebäude gehören eine Garage und ein großer Außenstellplatz direkt vor dem Gebäude.

## Sonstiges

Besichtigungen sind kurzfristig nach telefonischer Absprache möglich. Der Energieausweis liegt vor. Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 83,4 kWh/(m<sup>2</sup>\* a). Energieeffizienzklasse C.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	12.09.2019
Gültig bis	11.09.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Öl



Endenergiebedarf 83,40 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

Energieeffizienzklasse C

---



## Lage

Herrenberg ist eine Stadt in der Mitte Baden-Württembergs, etwa 30 km südwestlich von Stuttgart und 20 km westlich von Tübingen. Sie ist die viertgrößte Stadt des Landkreises Böblingen und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Zu Herrenberg gehören die acht Stadtteile Affstätt, Gültstein, Haslach, Herrenberg, Kayh, Kuppingen, Mönchberg und Oberjesingen. Zum Mittelbereich Herrenberg gehören noch die Gemeinden im Südwesten des Landkreises Böblingen, und zwar Bondorf, Deckenpfronn, Gäufelden, Jettingen, Mötzingen und Nufringen. Die Stadt liegt an der Bundesautobahn 81 Würzburg–Stuttgart–Singen und ist über die Anschlussstellen Herrenberg und Gärtringen zu erreichen. Der Bahnhof Herrenberg liegt an der Gäubahn Stuttgart–Singen und wird mit Regionalexpress-Zügen in Richtung Stuttgart und Singen bzw. Stuttgart und Freudenstadt/Rottweil bedient. Zusätzlich ist Herrenberg als Endstation der Linie S1 (Kirchheim /Teck–Stuttgart–Herrenberg) an das S-Bahn-Netz Stuttgart angeschlossen, die Züge fahren mindestens halbstündig Richtung Stuttgart. Im Jahre 1999 wurde die Ammertalbahn, eine Bahnverbindung nach Tübingen, reaktiviert. An dieser Bahnstrecke liegen die beiden weiteren Bahnhöfe auf Herrenberger Gemarkung: Herrenberg-Zwerchweg und Gültstein. Ferner verkehren im Stadtgebiet zahlreiche Buslinien.





19073-SL-01



19073-SL-02



19073-SL-03



19073-SL-04



19073-SL-05



19073-SL-06





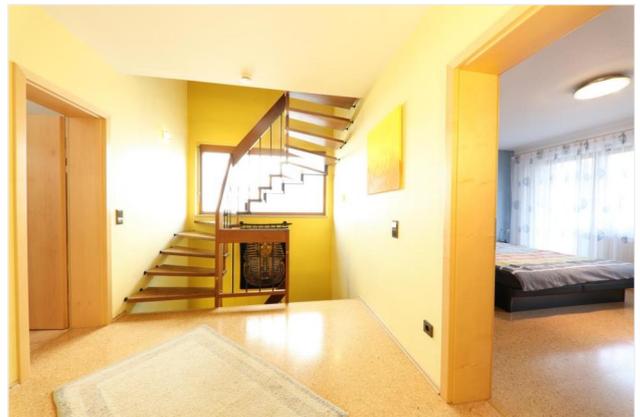
19073-SL-20



19073-SL-21



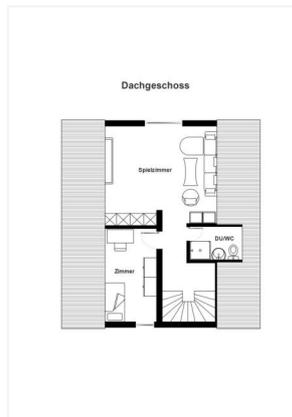
19073-SL-22



19073-SL-23



19073-SL-24



19073-SL-39





19073-SL-07



19073-SL-08



19073-SL-09



19073-SL-10



19073-SL-11



19073-SL-12





19073-SL-13



19073-SL-14



19073-SL-15



19073-SL-16



19073-SL-17



19073-SL-18





19073-SL-19



19073-SL-25



19073-SL-26



19073-SL-27



19073-SL-28



19073-SL-29





19073-SL-30



19073-SL-31



19073-SL-32



19073-SL-33



19073-SL-34



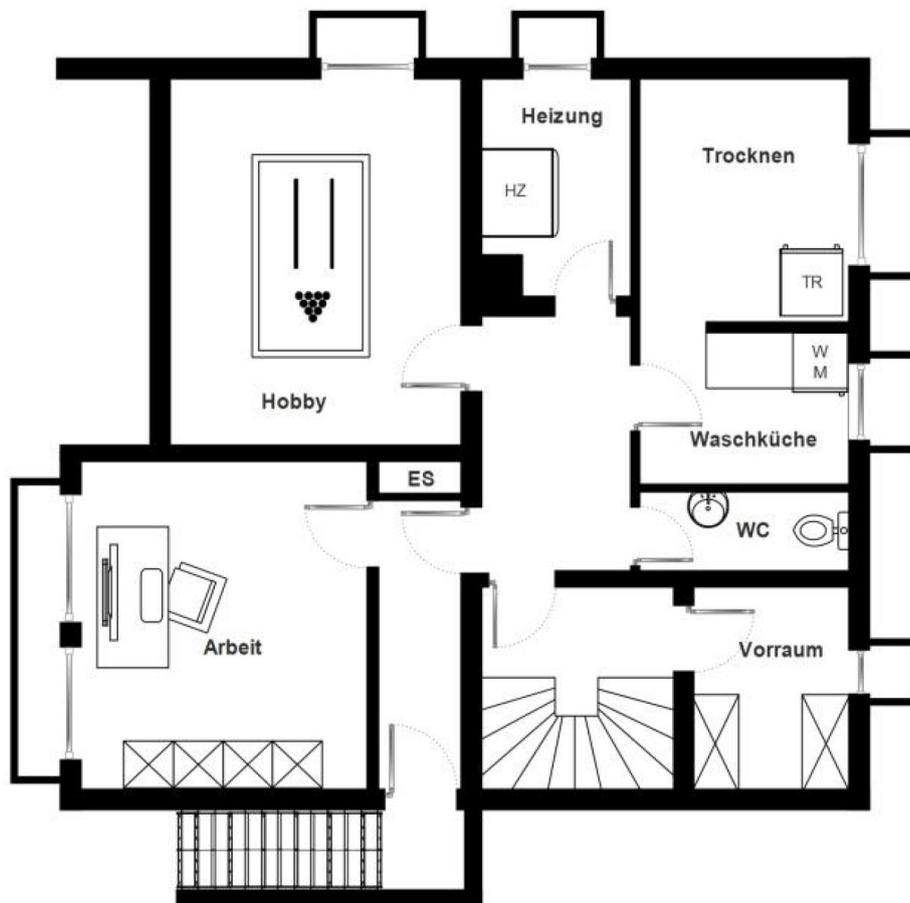
19073-SL-35



# Grundriss

19073-SL-36

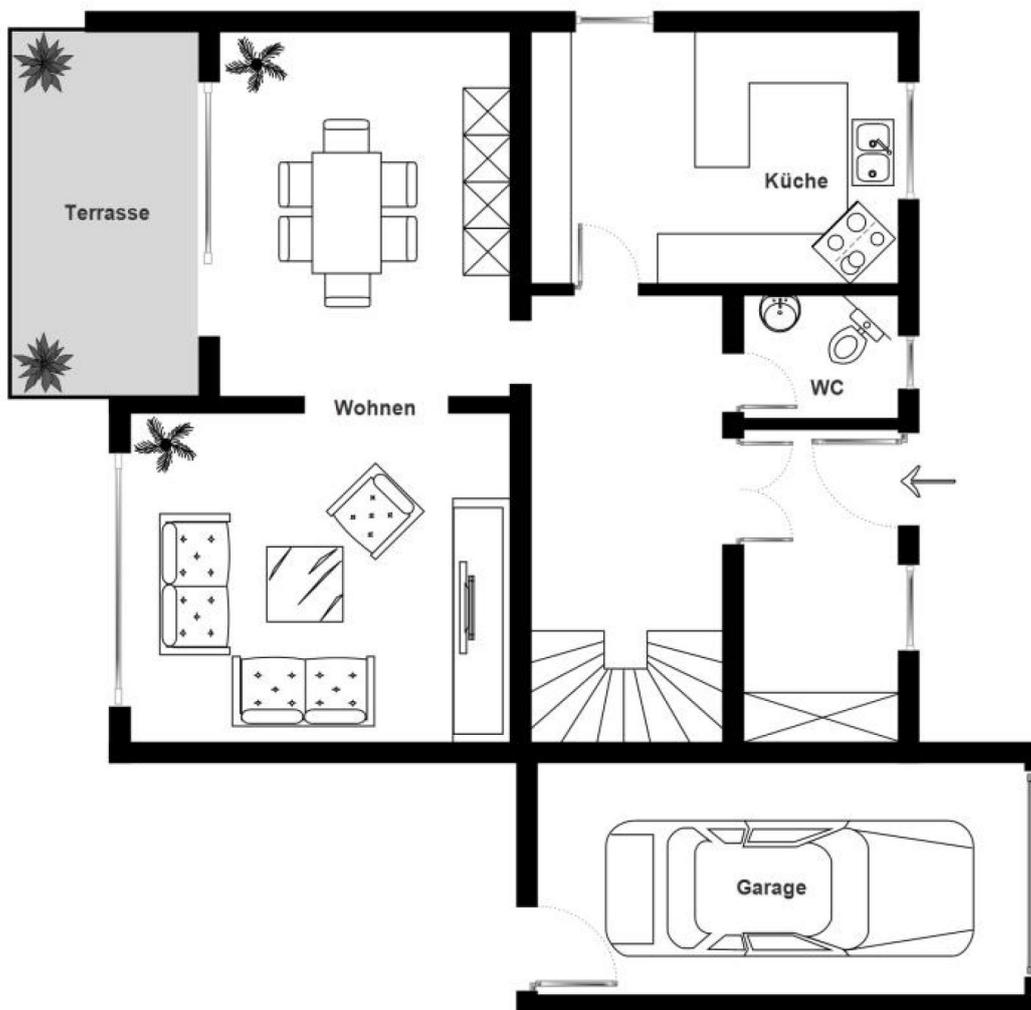
## Kellergeschoss



# Grundriss

19073-SL-37

## Erdgeschoss



# Grundriss

19073-SL-38

## Obergeschoss

