



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-JR-74879

106 m² gepflegte 3,5 Zimmer Gartenwohnung in ruhiger Herrenberger Lage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

425.000,00 €
3,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	106,0 m²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1974
Zustand	Neuwertig
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.12.2027
Energiekennwert	181 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese gesuchte Herrenberger Lage im zentrumsnahen Stadtteil Ziegelfeld, vereint die Vorzüge einer sehr ruhigen, bürgerlichen Wohngegend, am Fuße des Schönbuchparks, mit fußläufiger Nähe zum historischen Stadtkern!

Die städtischen Kultur- und Sporteinrichtungen, Kitas, das Schulzentrum von Grundschule bis Gymnasium und das daneben liegende bekannte Herrenberger Badezentrum und Krankenhaus sind nicht weit weg.

Das ist eine sehr angenehme Kombination, die sehr gute städtischen Infrastruktur von Herrenberg ist trotz der ruhigen Wohnlage in der Georg-Friedrich-Händel-Straße, immer in Ihrer Nähe.

Speziell für Elteren wird das Leben angenehm erleichtert, dass sich alle Kitas und alle Schulen in der näheren Umgebung befinden. So der Kindergarten in der Mozartstraße, der besonders einfach zu Fuß zu erreichen ist. Das trifft auch für diverse Spielplätze zu.

Einkaufsmöglichkeiten sind bereits durch den CAP Markt in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Für frische Backwaren sorgt die Bäckerei Baier in der Mozartstraße.

Egal ob zu Fuß oder öffentlicher Nahverkehr, Bahnhof Herrenberg und naher Autobahn A 81, hier kommen Sie immer schnell zu Ihren Zielen, auch zu den umliegenden Städten, wie Tübingen, Böblingen-Sindelfingen oder bis nach Stuttgart und umgekehrt in Richtung Bodensee.

*Die medizinische Versorgung ist durch die Nähe zum Herrenberger Krankenhaus und weiteren Arzt- und Fachpraxen bestens gesichert.
Kurz gesagt, hier lässt es sich sehr gut leben.*

Objektbeschreibung

Lage, Lage, Lage.

Willkommen in dieser charmanten Garten-Terrassen-Wohnung, in sehr ruhiger und bürgerlicher Wohnlage, die 1974 fertiggestellt wurde und eine Wohnfläche von 106 m² bietet, bei 3,5 Zimmer, mit 2 Bäder und ca. 135 m² (!) Gartenfläche.

Durch Zusammenlegung der WHG 2 mit WHG 3 ist diese Großzügigkeit entstanden. Aus dem sehr großen Kinderzimmer kann man recht leicht auch 2 Zimmer machen.

Die Einzel-Garage Nr. 2 mit E-Torantrieb rundet das KP-Angebot von 425.000,-- ab.

Diese modern sanierte Wohnung, in kleiner Wohneinheit, mit nur 7 Wohnungseigentümer, bietet damit viel Potenzial für Familien oder Leute jeden Alters, auch Senioren, die ein gemütliches

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Zuhause auf nur einer (!) Wohn-Ebene, mit großen sonnigen Garten suchen. Der großflächige Garten über Eck gibt dieser Immobilie bereits einen wertigen Haus-Charakter. Es ist schon immer gelebte Praxis, dass diese zusammengelegte Gartenwohnung, diese Gartenfläche alleine nutzt und alleine verpflichtend pflegt. Das wurde zudem so 2018 nachträglich mit der WEG auch vertraglich geregelt.

Beim Betreten des Eingangsbereichs empfängt Sie ein heller Flur, der zu den verschiedenen Räumen führt. Sie haben Fenster von 3 Seiten

Richtung Garten-Terrasse befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das durch große West-Fensterfronten viel Tageslicht erhält. Der offene Wohnbereich geht nahtlos in die Küche über, die mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet ist. Der kleine Essbereich befindet sich an der Wohnküche zum Wohnbereich hin.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die ca. 12 m² Terrasse, eingebunden in ca. 135 m² große Gartenfläche. Weiteres Highlight, im Wohnzimmerbereich befindet sich der Kaminofen, der gemütliche und sparsame Wärme spendet.

Zurück im Flur:

Hier befindet sich ein Duschbad mit WC und daneben das Gäste-WC. Weiter hinten des Ganges ist nochmals ein Fensterbad mit Badewanne und WM. In dem Bereich befindet sich auch das große Schlafzimmer und das sehr große Kinderzimmer, was früher das Wohnzimmer von WHG 3 war. Daraus sind sehr leicht 2 Kinderzimmer machbar. Ein 2. Eingang ist durch eine Schiebetür über das hintere Bad bereits vorhanden, siehe Grundriss.

Dieses Zimmer eignet sich alternativ auch sehr gut als Gästezimmer oder als Büro / Homeoffice, da es vom Wohnbereich abgeschirmt liegt und sich ein kleiner Balkon mit Sicht auf den Hauseingangsbereich hier anfügt.

Ihr Einzug in diese schöne Gartenwohnung ist ohne große Sanierungen ab Juli 2026 möglich. Alles Weitere mit Absprache.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- **Kleine WEG/Wohnanlage mit nur 7 WE durch Zusammenlegungen, ursprüngliche Planung 8 WE.**
- **Wohnfläche: 106 m², Gartenterrasse ca. 12 m², + Gartennutzung von ca. 135 m²**
- **Zimmer: 3.5, mit 2 Bäder und ein Gäste-WC**
- **Baujahr / Fertigstellung: 1974**
- **Moderne Elektrik und moderner Sicherungskasten mit FI**
- **Heizung: Öl-Zentralheizung aus 1998, zusätzlich ein kuscheliger Kaminofen im Wohnzimmer**
- **Energieeffizienzklasse: F, mit 181 kWh**
- **Ein Energieberater erarbeitet aktuell ein zum Haus passendes neues energetisches Konzept.**
- **Aktuelle Hausrücklage ca. 36.000,--**
- **Küche: Offene Küche mit Essbereich**
- **2 moderne Badezimmer: Davon ein Fensterbad mit Badewanne + WM und ein innenliegendes Duschbad mit WC**
- **Bodenbeläge: Parkett-Laminat in den Wohnräumen, helle Fliesen im Dielenbereich und in den Bädern.**
- **Fenster: Große Fensterfronten im Wohnbereich**
- **Außenbereich: Terrasse mit Markise und ca. 135 m² sonniger Garten.**
- **viel privater Stauraum, zwei über 10 m² große Kellerräume Nr.2 und Nr.3, jeweils mit Stromanschluss.**
- **1 allgemeiner Abstellraum / Fahrradraum**
- **Ein Waschmaschinenraum mit Trockenraum, Platz für 2 WM**
- **gepflegter Zustand,**
- **Das Haus verfügt über eine Energieeffizienzklasse F. Mehr dazu siehe Energieausweis oder obige Ausstattung.**
- **Trotz WHG-Zusammenlegung, Grundbücher für WHG 2, WHG 3 und Garage 2 sind unverändert einzeln, somit hohe Flexibilität.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

- **Wir bieten Ihnen mit unseren bewährten Partnern den Immobilien-Rundum-Service!**
- **Günstige und zügige Finanzierungsvermittlung**
- **Professioneller Verkaufsauftrag für Ihre Bestandsimmobilie, macht alles einfacher + unkomplizierter für Sie**
- **Vermittlung von Techniker und Hausmeisterservice**
- **Vermittlung Räumungsunternehmen**
- **Vermittlung Umbau- und Neubauangebote an am Markt bewährte Anbieter und Teams.**
- **Aktive Planungshilfe mit Domizil Bau Service GmbH bei der Durchführung von Sanierungen.**
- **Unabhängige Beratung für ein energetisches GEG-Konzept ist über uns möglich und wird von einem DEKRA Ingenieurbüro für Energieberatung oder von Firma ENTER durchgeführt.**
- **Die Objektunterlagen stammen vom Eigentümer.**
- **Dieses Exposé wurde teilweise mit Hilfe eines KI-Tools erstellt.**
- **Trotz aller Sorgfalt ist eine Haftung ausgeschlossen.**



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

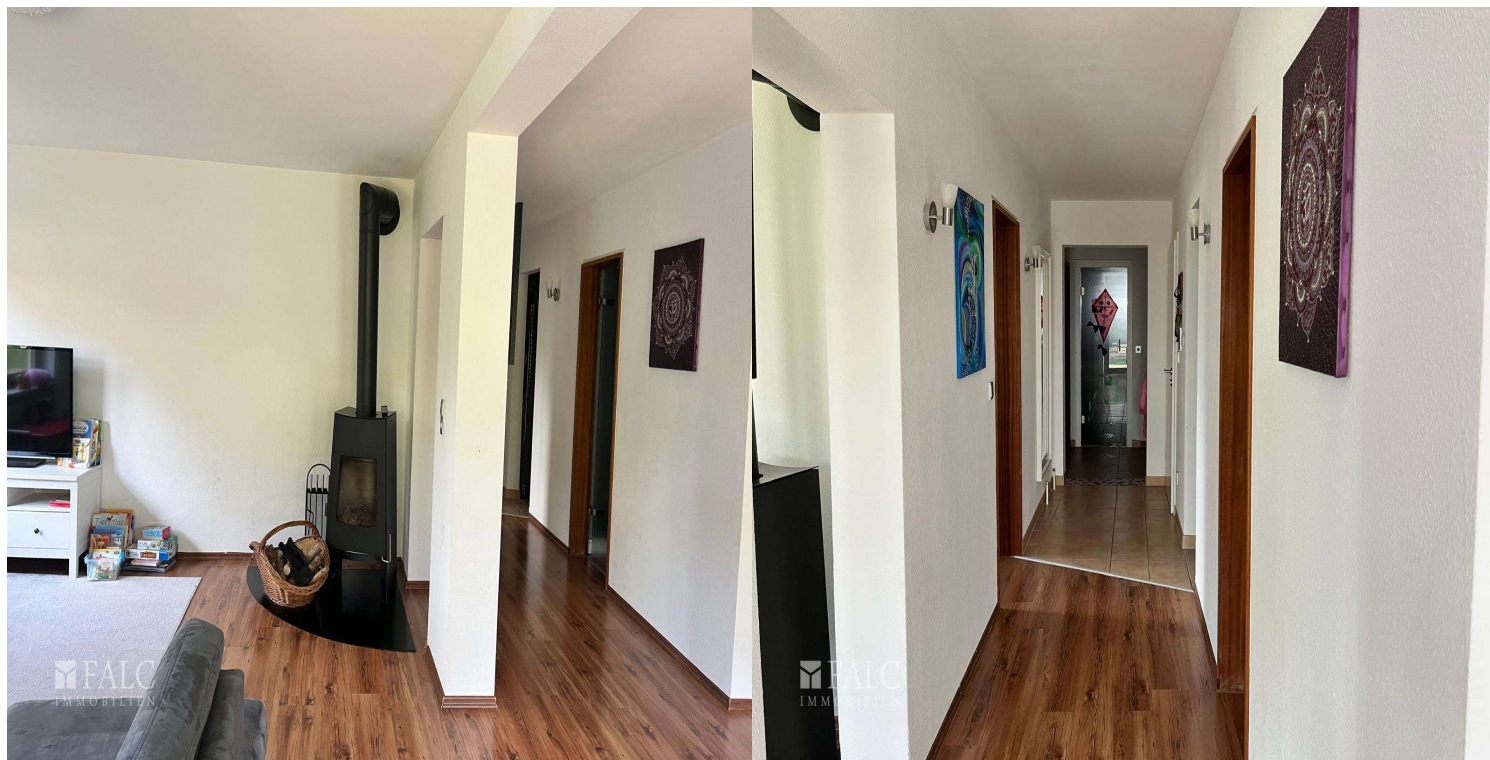
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

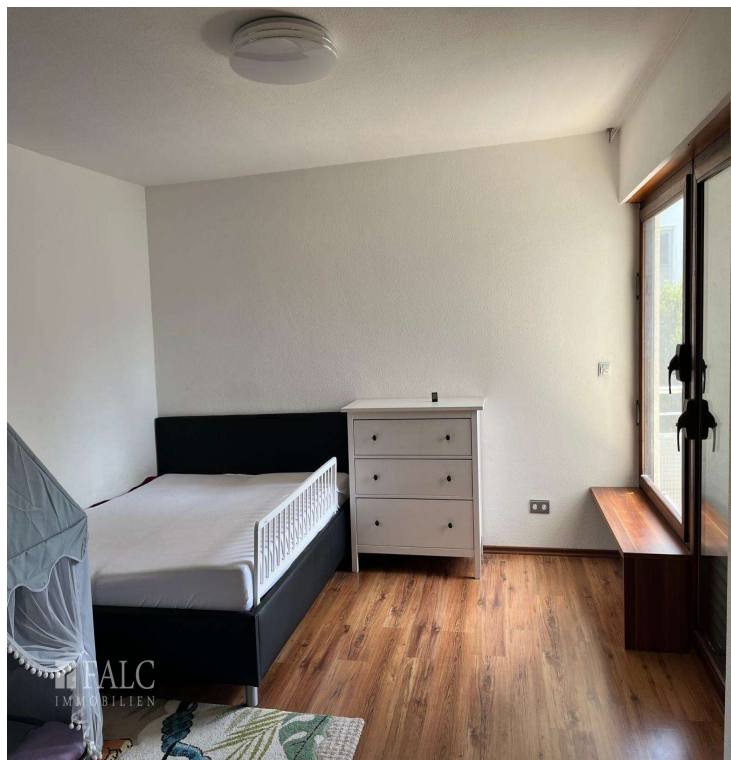
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

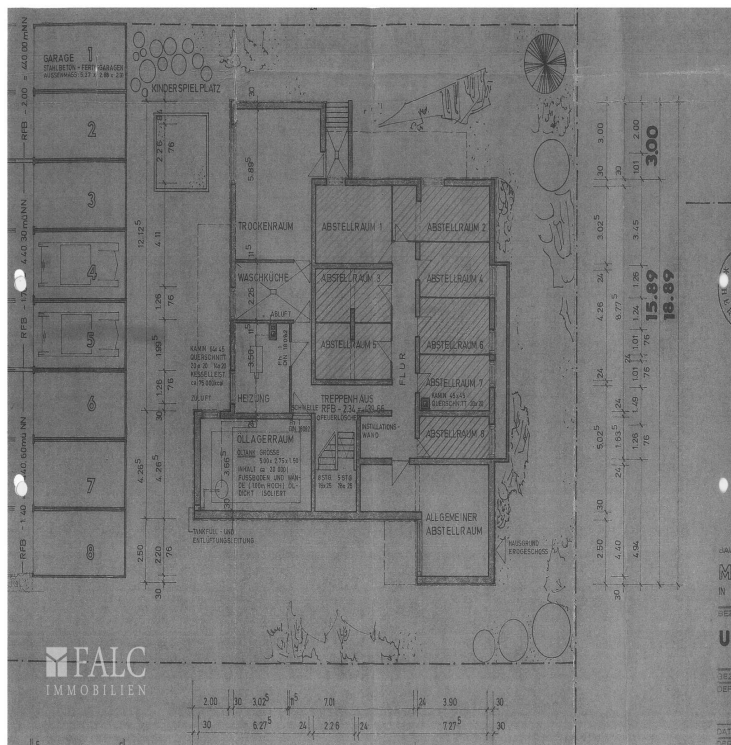
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)