

Exposé

Terrassenwohnung in Herrenberg

Provisionsfrei: Wohnen mit Penthouse-Flair, sonnige Dachterrasse in zentraler Lage von Herrenberg



Objekt-Nr. **OM-468343**

Terrassenwohnung

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
M. Glässer

71083 Herrenberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Holz	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauf von Privat (provisionsfrei!) - Bitte keine Anfragen von Maklern oder Vermittlern

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung mit gehobener Ausstattung und ca. 91 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten und energieeffizienten Mehrfamilienhauses in zentraler und begehrter Wohnlage von Herrenberg. Ein moderner Aufzug befördert Sie stufenlos von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstür – der gesamte Zugang ist barrierefrei gestaltet und bietet höchsten Komfort.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit Küche und direktem Zugang zur weitläufigen, sonnigen Dachterrasse bildet das stilvolle Zentrum der Wohnung und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Südausrichtung sorgt für lichtdurchflutete Räume und ein besonders angenehmes Wohnambiente. Eine elektrische Markise der Qualitätsmarke Weinor spendet im Sommer angenehmen Schatten. Dank der fest montierten Insektenschutzgitter bleiben lästige Besucher draußen – für ruhige und erholsame Nächte.

Die stilvolle Einbauküche überzeugt mit hochwertigen Geräten und einem cleveren Stauraumkonzept – ein echtes Highlight für ambitionierte Hobbyköche. Der Backofen mit integriertem Dampfgarer rundet das Ausstattungspaket perfekt ab.

Darüber hinaus warten zwei behagliche Zimmer auf ihre Einrichtung. Sie sind flexibel und vielseitig nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – ganz nach Ihren individuellen Wohnbedürfnissen.

Das großzügige Tageslichtbad begeistert mit einer bodengleichen Dusche und bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Alternativ können diese auch im gemeinsamen Waschkeller aufgestellt werden. Ein separates Gäste-WC steht ebenfalls zur Verfügung – äußerst praktisch für den Alltag und Ihren Besuch.

Ein komfortabler und geräumiger Stellplatz in der abgeschlossenen Tiefgarage gehört ebenfalls zur Wohnung. Hier wurde bereits die Zukunft eingeleitet: Die Infrastruktur für den Anschluss von E-Ladepunkten (Wallboxen) ist kürzlich vollständig ermöglicht und vorbereitet worden. Wohnung und Tiefgaragenstellplatz bilden eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit und werden ausschließlich gemeinsam verkauft (Kaufpreis Stellplatz: 25.000 €).

Ein abschließbarer Kellerraum bietet sicheren zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine Fußbodenheizung, gespeist durch eine zukunftssichere Zentralheizung, die sowohl mit umweltfreundlichen Pellets als auch mit Gas betrieben werden kann.

Ausstattung

- ✓ Baujahr & Energie: Energieeffizientes Gebäude aus dem Baujahr 2016 – zukunftssicher und nachhaltig
- ✓ Heizung & Klima: Wohlige Fußbodenheizung mit praktischer Einzelraumregelung
- ✓ Bodenbeläge: Hochwertiges Mehrschicht-Echtholz-Parkett (Eiche natur) in den Wohnräumen, elegante Fliesen in den Sanitärbereichen
- ✓ Freifläche: Weitläufige Dachterrasse mit optimaler Südausrichtung und elektrisch angetriebener Qualitätsmarkise von Weinor
- ✓ Küche: Stilvolle, voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Geräten (inkl. Backofen mit integriertem Dampfgarer)
- ✓ Sanitär: Großzügiges Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Gäste-WC
- ✓ Sicherheit & Komfort: Moderne Video-Türsprechanlage, Insektenschutzgitter an den Fenstern und ein komfortabler Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnungstür
- ✓ Parken & Konnektivität: Geräumiger Tiefgaragenstellplatz (Infrastruktur für E-Ladepunkt/Wallbox bereits vorbereitet) sowie Highspeed-Internet-Anbindung

✓ Zusätzlicher Stauraum: Eigener, abschließbarer Kellerraum und ein gemeinschaftlicher, überdachter Fahrradstellplatz

✓ Lage-Plus: TOP-Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (nur ca. 5 Gehminuten zum Bahnhof Herrenberg mit S-Bahn-Anschluss)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Willkommen in Herrenberg – dem lebendigen Zentrum im Südwesten des Landkreises Böblingen, wo Natur, Kultur und Wirtschaft harmonisch verschmelzen.

Die Stadt überzeugt durch ihre hervorragende Lage: Die Landeshauptstadt Stuttgart, die Universitätsstadt Tübingen sowie die Wirtschaftsstandorte Böblingen und Sindelfingen sind schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die grüne Umgebung mit dem nahegelegenen Naturpark Schönbuch ideale Bedingungen für Erholung und Freizeit – ob beim Wandern, Radfahren oder Spaziergehen. Die historische Altstadt mit ihren liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern und dem einladenden Marktplatz lädt zum Verweilen und Entdecken ein.

Als attraktiver Wirtschaftsstandort punktet Herrenberg mit der Nähe zur starken Automobilindustrie und einem florierenden Mittelstand, der vielfältige berufliche Perspektiven eröffnet. Hier treffen Lebensqualität, Naturverbundenheit und Zukunftsorientierung aufeinander.

Ihr neues Zuhause befindet sich mitten in diesem lebenswerten Umfeld – urban und naturnah zugleich. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar:

Bahnhof Herrenberg / ZOB (S-Bahn-Anschluss nach Stuttgart & Ammertalbahn): ca. 5 Gehminuten

Supermarkt & Einkaufsmöglichkeiten: ca. 7 Gehminuten

Kindertagesstätte: ca. 2 Gehminuten

Grundschule: ca. 14 Gehminuten

So genießen Sie den Alltag ganz entspannt – mobil, bestens vernetzt und auf Wunsch völlig unabhängig vom Auto.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Weinor Markise



Wohnen & Küche

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen & Küche

Exposé - Galerie



Wohnen



Küche

Exposé - Galerie



Ofen mit Dampfgerar



Küche

Exposé - Galerie



Kühl-/Gefrierschrank



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Diehle / Flur



Diehle / Flur



Gäste WC

Exposé - Galerie



Abstellraum



Video Türsprechanlage

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Fahrrad-Stellplatz

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



TG Stellplatz



TG Einfahrt

Exposé - Galerie



Kellerraum



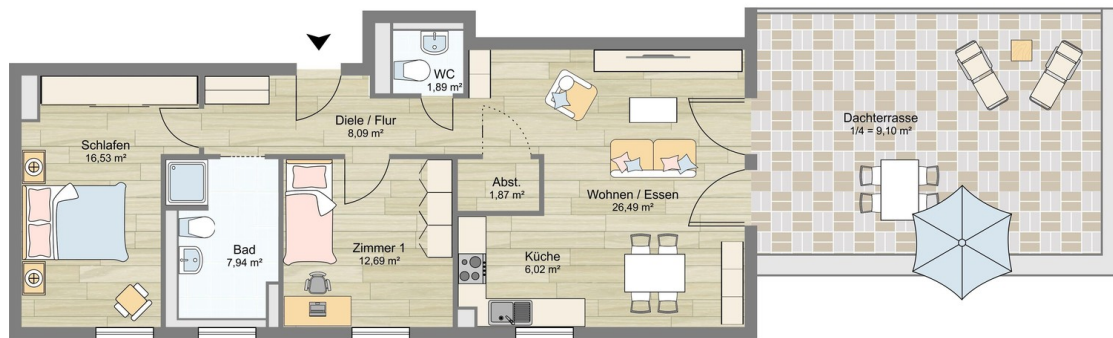
Kellerraum

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss