



3-Zi-Wohnung in Bestlage + großer Süd-Balkon

71083 Herrenberg, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: N-23001/G1/E3/Eh1



Wohnfläche ca.: **76,23 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **629.530 EUR**





3-Zi-Wohnung in Bestlage + großer Süd-Balkon

Objekt ID	N-23001/G1/E3/Eh1
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Schillerstraße 36 71083 Herrenberg
Etage	1
Wohnfläche ca.	76,23 m ²
Nutzfläche ca.	6,16 m ²
Zimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	2023
Zustand	projektiert
Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	Nach Fertigstellung
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Südost, Fliesenboden, Neubau, Parkettboden, Personenaufzug, Satteldach
Kaufpreis	629.530 EUR





Objektbeschreibung

Schicke barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung im 1.OG (Haus 1):

- Geräumige Diele mit Platz für Garderobe & Schränke
- Großes Schlafzimmer mit 2 Fenstern & großem Schrank
- Individuell nutzbares 3. Zimmer – ob Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer - später vielleicht mal für eine 24h-Betreuung
- Schickes Tageslicht-Bad mit bodengleicher gefliester Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper & Bad-Accessoires
- Heller und offener Wohn-/Essbereich mit Platz für eine große Küche
- Toll zu vermieten: Gefragte Wohnungsgröße in toller Lage
- Erst sorgenfrei vermieten und im Alter dann selbst einziehen
- Seniorengerechte Wohnung

FRÜHLINGS-AKTION: Im Wohnungskaufpreis inklusive:

- TG-Stellplatz mit E-Ladestation
- Moderne Einbauküche mit E-Geräten (Festlegung Graf Wohnbau – Farboptionen möglich)
- Bewertung Ihrer Bestandsimmobilie

(Aktion gültig bis zum 30.06.2024)

BAUSTELLEN-INFOTAG am 17.05. von 15 bis 18 Uhr direkt auf der Baustelle in der Schillerstraße 36 in Herrenberg.

ERLEBEN SIE HÖCHSTEN WOHNKOMFORT IN BESTER LAGE

Unser neues Wohnbauprojekt ALZENTAL DUO verbindet höchsten Wohnkomfort, exklusive Lage und besonders schicke Architektur.

Die edle Fassade mit Klinkerakzenten, große Fensterflächen und anthrazitfarbenen Fassadenhighlights unterstreichen die hohe Wertigkeit dieses Projekts.

Das vielseitige Ensemble an Wohnungstypen wird zum Zuhause für ganz verschiedene Bewohner, die eines miteinander verbindet: Hoher Anspruch an ihr Heim. Die Grundrisse sind durchdacht, hell und bieten eine ganz vielseitige Nutzung - Ob nun große oder kleine Familien, Paare mit Home Office oder anspruchsvolle Senioren, die sich verkleinern möchten.

Auch Kapitalanleger können hier in niveauvolle und gut vermietbare Wohnungen investieren und von der Wertsteigerung Ihrer Immobilie profitieren.

Ausstattung

AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS





- Erstklassige zentrale Lage
- 13 exklusive Wohnungen in 2 Häusern
- 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- von ca. 53 m² bis ca. 135 m² Wohnfläche
- Sonnige Balkone & Loggien und Südterrassen mit privaten Gärten
- Elektrische Rollläden
- 3-fach Verglasung
- Echtholz-Parkett-böden in Eiche
- Fußbodenheizung
- DG-Wohnungen mit Raumhöhen bis unters Dach
- Bodengleiche geflieste Duschen
- Elektro-Handtuchheizkörper
- Moderne Sanitärauswahl von deutschen Markenherstellern
- Zeitlose Badaccessoires, überwiegend mit Tageslicht, u.v.m.
- Inklusive moderner Einbauküche mit Elektrogeräten (Küchenwahl durch Graf Wohnbau) oder erstklassige Sonderkonditionen für die Traumküche bei unseren regionalen Küchenpartnern
- 11 TG-Stellplätze & 2 Außenstellplätze
- Alle Stellplätze mit E-Ladestation
- Aufzug in alle Etagen & Barrierefreie Wohnungen
- Innovative PV-Anlagen auf dem Dach
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Provisionsfrei & Schlüsselfertig zum Festpreis

Sonstiges

PROVISIONSFREI!

Rund-um-Service bei der Graf Wohnbau GmbH: Wir unterstützen Sie bei der Vermietung Ihrer Kapitalanlage und beim Verkauf Ihrer Bestandsimmobilie.

Die Graf Wohnbau GmbH unterstützt seit über 29 Jahren als kompetenter Partner in allen Fragen rund um Immobilien im Gäu. Gemeinsam mit Ihnen und unserem regionalen Partnernetzwerk, finden wir individuelle und zukunftsorientierte Lösungen.

Bei den Bildern, Animationen und Grundrissen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.07.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Wesentlicher Energieträger	Strom





Endenergiebedarf 24,90 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse A+





Lage

Das ALZENTAL DUO liegt exklusiv im ruhig gewachsenen und dennoch sehr zentralen Wohngebiet Alzentäl. Ob frische Brötchen oder Lebensmittel, ob KiTa oder Freizeit, ob Autobahn oder Bahnhof - alles in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten erreichbar.

Herrenberg, mit seiner schönen Altstadt und dem hohen Angebot an Freizeit- & Arbeitsmöglichkeiten, bietet seinen knapp 33.000 Einwohnern eine hohe Lebensqualität. Herrenberg ist aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindungen, der Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart und der dennoch ländlichen Naherholung ein attraktiver Standort.

Das Alzentäl gehört bekanntlich zu den Premiumlagen in Herrenberg. Gründe dafür sind die hohe Lebensqualität, die kurzen Wege und die dennoch ruhige und familienfreundliche Umgebung. Mittendrin unser DUO.





Frühlingsaktion



Haus 1 - Nord-Ost



Schlafen - Whg. 1+4



Büro + Gäste - Whg. 1+4



Haus 2 - Süd-West



Haus 1 - Nord-West





Abendstimmung



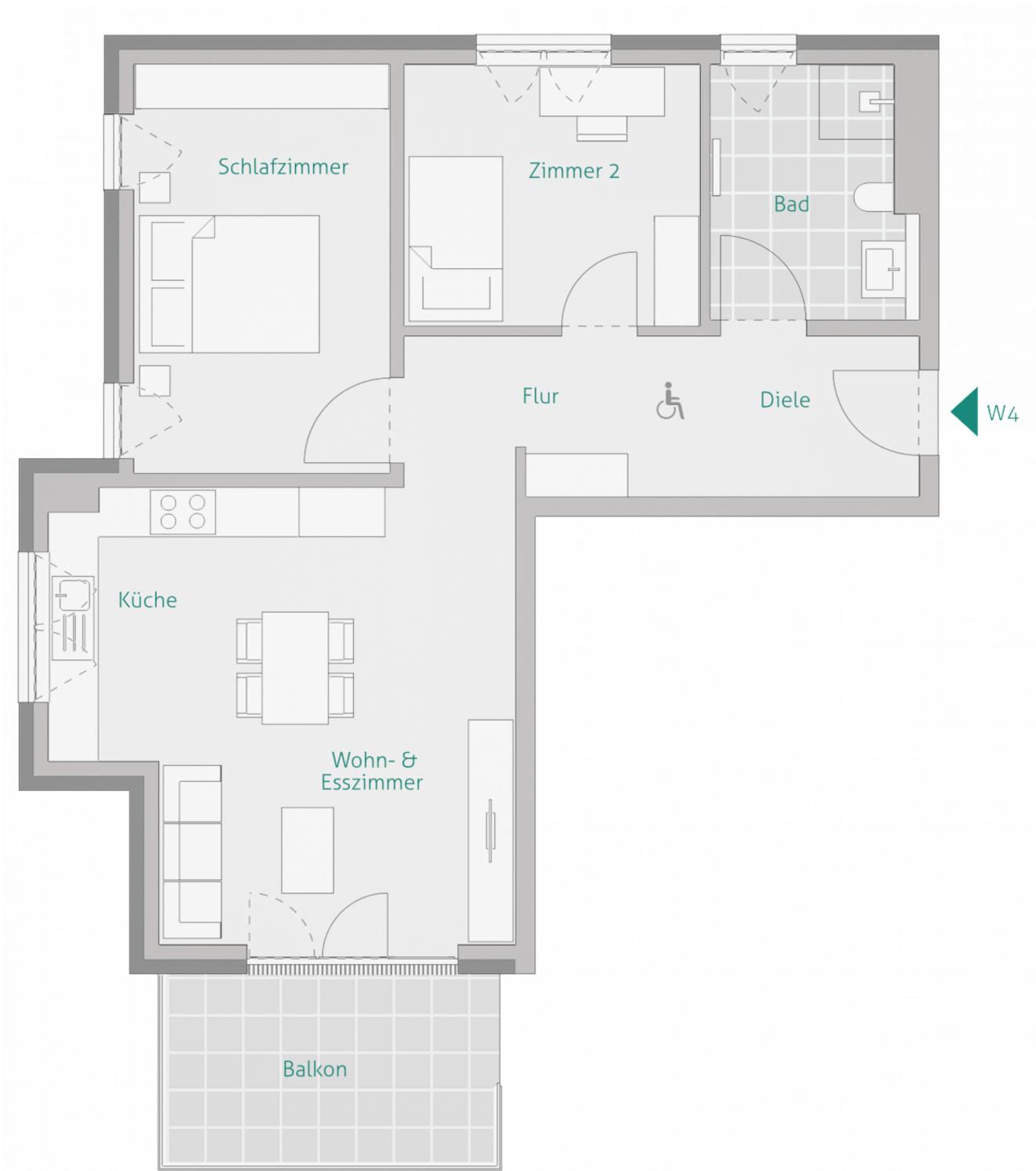
Haus 2 - Süd-Ost





Grundriss

Wohnung 4 - Haus 1





Grundriss

Obergeschoss - Haus 1





Grundriss

Lageplan_Alzental Duo

