

**Projekt mit Potenzial**

Unverbindliche Visualisierung

Mögliches Nutzungskonzept

Aktueller Zustand

**1. Klassisches Wohnen + Vermietung**

- EG: Als Gewerbe vermieten (Büro, Laden, Praxis)
- OG + DG: Eigennutzung oder Vermietung als Wohnung(en)

Vorteil: stabile Einnahmen durch Mischnutzung

# Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial und Ausbaureserve

**Holzgerlingen**

## Projekt mit Potenzial

Unverbindliche Visualisierung

Mögliches  
Nutzungskonzept

Aktueller Zustand

## 2. Arbeiten &amp; Wohnen kombinieren

- EG: eigenes Büro, Atelier, Praxis oder Studio
- OG + DG: privates Wohnen

Ideal für Selbstständige

# Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial und Ausbaureserve

## Holzgerlingen

## Projekt mit Potenzial

Unverbindliche Visualisierung

Mögliches  
Nutzungskonzept

Aktueller Zustand

### 3. Kompletz zu Wohnraum umbauen

- EG: Umbau zu Wohnung (barrierearmes Wohnen)
- OG + DG: zusätzliche Wohnungen

Besonders interessant in Gegenden mit Wohnraumangel

# Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial und Ausbaureserve

## Holzgerlingen

## Projekt mit Potenzial

Unverändliche Visualisierung

Mögliches  
Nutzungskonzept

Aktueller Zustand

### 4. Mehrfamilienhaus entwickeln

- Aufteilung in 4 Wohneinheiten
- Dachgeschossausbau schafft zusätzliche Fläche

Gute Option für Kapitalanleger

# Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial und Ausbaureserve

## Holzgerlingen

### **Objektbeschreibung:**

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine seltene Kombination aus solider Grundstruktur und vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbefläche mit breiter Schaufensterfront und separatem Zugang. Die Fläche eignet sich ideal für Büro-, Praxis oder Dienstleistungsnutzungen. Das EG kann auch als Wohnraum umgebaut werden. Das Obergeschoss beherbergt eine Wohneinheit mit durchgehendem Balkon über die gesamte Hausbreite, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Das Dachgeschoss beherbergt ebenfalls eine Wohneinheit und eröffnet weiteres Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche.

Die großzügige, befestigte Fläche vor dem Gebäude ermöglicht mehrere Stellplätze und unterstreicht die flexible Nutzbarkeit der Immobilie.

### **Ausstattung & Merkmale:**

- Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung
- Große Schaufensterfläche im Erdgeschoss
- Separater Zugang zur Gewerbeeinheit, die auch als Wohnraum umgebaut werden kann
- Balkon über gesamte Gebäudebreite
- Stellplätze direkt vor dem Objekt
- Solide Grundsubstanz mit Gestaltungsspielraum

### **Lagebeschreibung:**

Die Immobilie befindet sich in angenehmer, gewachsener Wohnlage von Holzgerlingen. Holzgerlingen gehört zur wirtschaftsstarke Region rund um Böblingen und Stuttgart und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind im näheren Umfeld vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind die umliegenden Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar. Zudem besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, unter anderem über die Schönbuchbahn-Linie mit Anschlussverbindung in Richtung Stuttgart. Die Lage bietet somit ideale Voraussetzungen sowohl für eine wohnwirtschaftliche Nutzung als auch für ruhige gewerbliche Tätigkeiten mit regionalem Einzugsgebiet.

**Zustand:**

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Dies bietet Käufern die Möglichkeit, individuelle Konzepte umzusetzen und den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern.

**Nutzungsmöglichkeiten:**

- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Umnutzung zu reinem Wohnhaus mit mehreren Einheiten
- Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive
- Arbeiten und Wohnen unter einem Dach

**Besonderheiten:**

Die klare Trennung von Gewerbe- und Wohnbereich sowie die vorhandene Ausbaureserve schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige und wertsteigernde Neuausrichtung der Immobilie.

**Fazit:**

Ein attraktives Angebot für Käufer mit Weitblick: Diese Immobilie überzeugt durch ihre Flexibilität, ihr Entwicklungspotenzial und die Möglichkeit, eigene Ideen in wertbeständigen Wohn- und Arbeitsraum zu verwandeln.

**Sprechen Sie mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Wünsche.**

Die KWE ist ein fester Bestandteil in der Gemeinde Ehningen. Seit vielen Jahren arbeiten wir zuverlässig und kompetent, damit die Menschen beste Aussichten auf mehr Lebensqualität erhalten.

Wir bauen familiengerechte Häuser und Wohnungen, achten auf hohe Qualität und verlieren dabei das gute Preis-Leistungs-Verhältnis nicht aus dem Blick.

Wir wollen, dass Sie zufrieden sind. Und wir sind flexibel genug, um auf Ihre individuellen Wünsche einzugehen. Fragen Sie uns oder kommen Sie am besten gleich vorbei zu einem persönlichen Informationsgespräch.

**KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH**

Schulstraße 6, 71139 Ehningen

Telefon 0 70 34 / 94 22 868

info@kwe-ehningen.de · www.kwe-ehningen.de

*Ihre Ansprechpartnerin*

*Jennifer Gehrman*

*Vertrieb*

*Telefon 0 70 34 / 94 22 868*



# Projekt mit Potenzial



Unverbindliche Skizze (nicht maßstabsgerecht)

Erdgeschoss



# Projekt mit Potenzial



Unverbindliche Skizze (nicht maßstabsgerecht)

Obergeschoss



# Projekt mit Potenzial



Unverbindliche Skizze (nicht maßstabsgerecht)

Dachgeschoss



# Projekt mit Potenzial

