

# Exposé 2-Zimmer Wohnung 52m<sup>2</sup> in Herrenberg



## Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Weber

+49 172 9920040

[info@weber-immobilienberatung.de](mailto:info@weber-immobilienberatung.de)

[www.weber-immobilienberatung.de](http://www.weber-immobilienberatung.de)

**Verkaufspreis 185.000 €**

zzgl. 3,57 % Maklerprovision

**Adresse:** Karl-Eugen-Weg 12-14 (Block 12) in 71083 Herrenberg  
Eigentumswohnung in Wohnanlage mit 12 Einheiten in 2 Häusern

Wohnungstyp:	Etagenwohnung (1. Stock)
Baujahr:	1979 / 1980
Wohnfläche:	ca. 52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Schlafzimmer:	1
Küche:	1 mit neuer Einbauküche (2025)
Wohnzimmer:	1 mit Balkon
WC / Badezimmer	1 mit Dusche
Garagenstellplatz:	1
Kellerraum:	1
Gemeinschaftsraum:	1
Heizungsart:	Zentralheizung mit Gas
Bezugsfertig:	bald (aktuell vermietet)

Ab sofort steht in Herrenberg eine attraktive Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Stock mit Balkon zur Südseite und eigenem Garagenstellplatz zum Verkauf, welche sich zum selber drin leben oder zur Vermietung (z.B. Kapitalanlage) ideal eignet. Die Etagenwohnung mit Flachdach, liegt im Ehbühl und punktet mit einer top Lage mit angenehmer Ruhe und toller Verkehrsanbindung. Ebenfalls ist die Innenstadt schnell erreichbar und der Schönbuch befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung wird aktuell vermietet, aber ein Einzug ist bei Bedarf, zeitnah und schnell möglich.



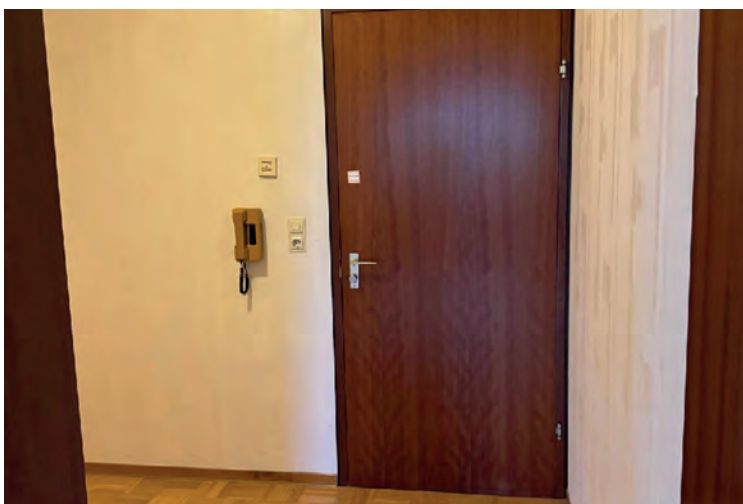
## Bilder zur 2-Zimmer-Wohnung mit 52 m<sup>2</sup> in Herrenberg



Zugangsweg zum Eingangsbereich



Eingangsbereich



Flur mit Windfang zur Wohnung



Große Fenster und Parkettboden



Ess- und Wohnzimmer mit Balkon



Außenbalkon zur Südseite



## Bilder zur 2-Zimmer-Wohnung mit 52 m<sup>2</sup> in Herrenberg



Küche erneuert im Mai 2025



Bad mit neuer Dusche von 2019



Waschraum



Kellerraum



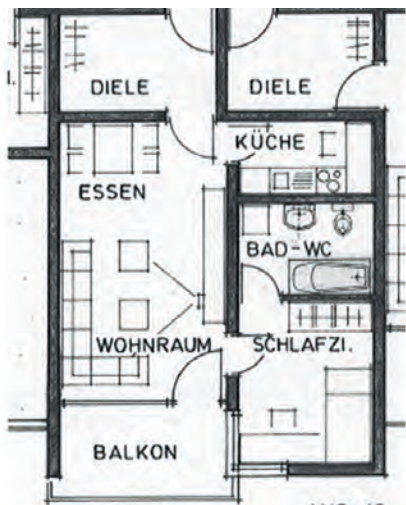
Abschließbarer Garagenstellplatz



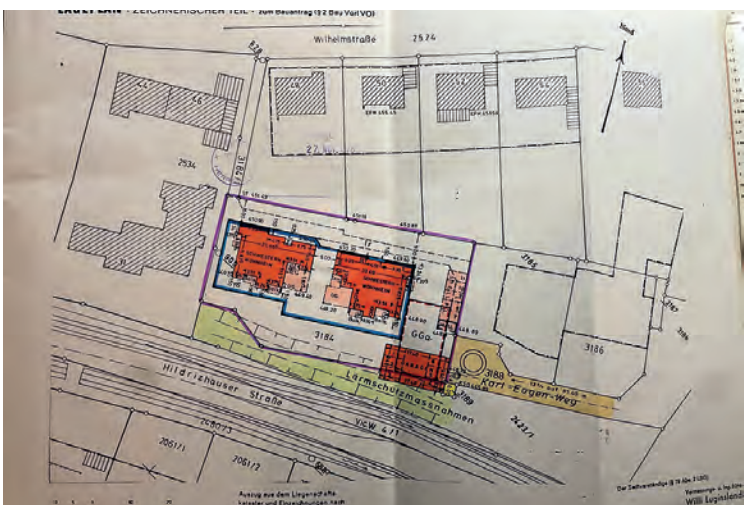
Rückseite Garage und Eingangsbereich



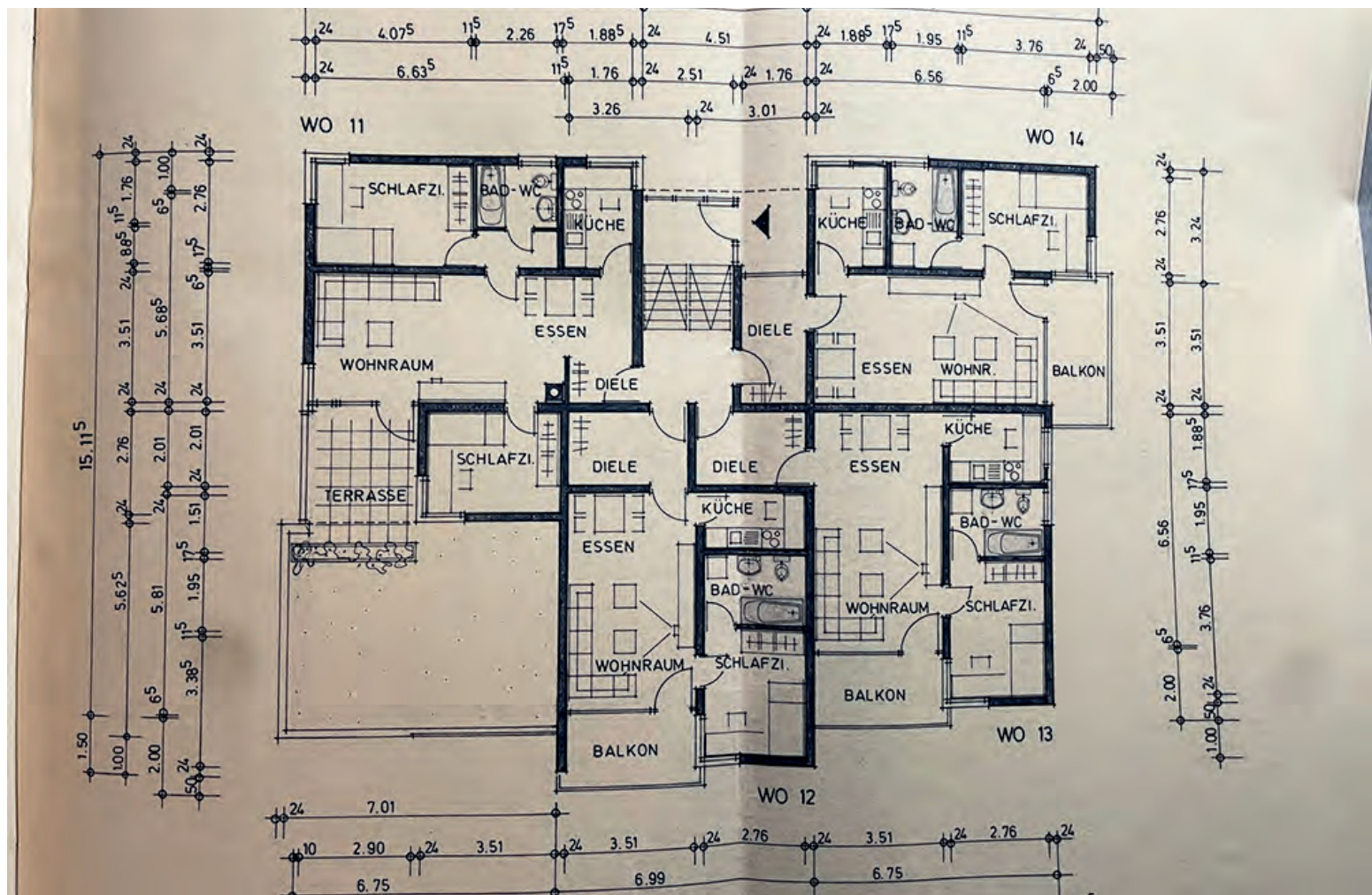
Bilder zur 2-Zimmer-Wohnung mit 52 m<sup>2</sup> in Herrenberg



Bauplan der Wohnung



Lageplan



Grundriß

## Abschließende Informationen

### Lage- und Ortsbeschreibung

Die Immobilie liegt leicht am Ortsrand von Herrenberg (im beliebten Ehbühl) und ist nur wenige Gehminuten von Zentrum bzw. der Altstadt entfernt. Von hier aus ist man direkt auf der Hildrizhausener Straße, welche in zur Innenstadt oder zum Schönbuch führt und somit direkt zur Natur oder schnell zur Autobahn A81 verläuft. Viele Bushaltestellen sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Die nächste und direkte Einkaufsmöglichkeit ist der CAP-Markt, welcher nur 250 Meter von der Wohnung entfernt ist.

In unmittelbarer Nähe der Zwei-Zimmer-Wohnung befinden sich zudem Spielplätze, Arztpraxen, eine Tankstelle, ein Hotel, ein Pflegeheim und zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Schönbuchs. Wichtige Geschäfte wie Bäcker, Metzger, Eisdien, Bars, Cafés, Restaurants oder Apotheken, erreicht man in wenigen Minuten zu Fuß, genauso wie die wunderschöne Altstadt mit vielen Sehenswürdigkeiten. Von hier aus ist man in wenigen Fahrminuten an tollen Hotspots im Schönbuch, wie z.B. dem 35m-hohen Schönbuchturm, dem Naturfreundehaus mit Waldseilgarten, dem Damwildgehege, dem Schlossberg oder an zahlreichen Aussichtspunkten.

Wer also ein Naturliebhaber ist für Spazieren, Gassirunden, Fahrradtouren, Ausflüge mit der Familie etc, wohnt hier optimal. Ebenso ist die Autobahn A81 schnell erreichbar und Herrenberg allgemein punktet mit einer modernen Infrastruktur, S-Bahn-Anschluss, schnellem Anschluss zur A81, attraktiven Arbeitsplätzen und als sicherer und schöner Lebensmittelpunkt. Eine top Wohnung also für Singles, Paare und Berufspendler.

In der Gemeinde gibt es zahlreiche Sport- und Freizeitaktivitäten, viel Vereinsleben und große und jährlich stattfindende Veranstaltungen, wie das überregional bekannte Stadtfest oder dem Sommernachtskino auf dem Schlossberg. Die Stadt bietet ansonsten auch alles Nötige bzw. viele Angebot und Dienstleister für ein gutes Leben in jedem Alter (Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Hallenbad, Freibad, Supermärkte, Restaurants, Krankenhaus, Arztpraxen, Apotheken, Restaurants, Parkplätze in der Stadt, u.v.m.).

### Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Wolfgang Weber Immobilien & Beratung, Rosengartenstr.24, 71083 Herrenberg, Tel. 07032 991363, Mail: info@weber-immobilienberatung.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein Brief mit der Post oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.