

# Etagenwohnung im StadtWerk

Passivhaus-Quartier Raistinger-/Horber Straße, 70183 Herrenberg

<b>Objekt</b>	Wohnung 2204
<b>Lage</b>	Haus 2, 2.OG
<b>Straße</b>	Horber Straße 52
<b>Ort</b>	70183 Herrenberg
<b>Zimmer</b>	3,5
<b>Wohnfläche</b>	ca. 80 qm
<b>Keller</b>	ca. 6 qm
<b>Baujahr</b>	2016
<b>Aufzug</b>	ja
<b>Zugang</b>	barrierefrei
<b>Einbauküche</b>	ja
<b>Dachterrasse</b>	ja
<b>Energieausw.</b>	Bedarfsausweis
<b>Heizungsart</b>	Pellets
<b>Energiebedarf</b>	6 kWh/qm*a
<b>E-Effizienzkl.</b>	A+
<b>Bezugsfrei</b>	sofort
<b>Kaufpreis</b>	387.000 €
<b>Hausgeld</b>	324 €/Monat (2025)
<b>Provision</b>	keine
<b>Stellplatz</b>	Tiefgarage
<b>Kaufpreis StPl</b>	20.000 €



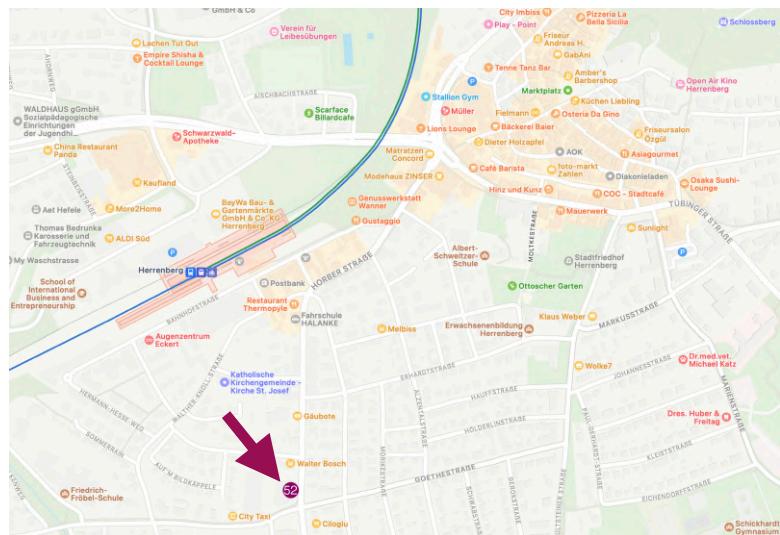
Ein begrüntes Atrium mit Laubengängen verbindet die Wohnungen

## Lage

Zum Verkauf steht eine helle, großzügige Etagenwohnung im Quartier StadtWerk in Herrenberg. Die Wohnung ist zentrumsnah gelegen, wenige Minuten vom Bahnhof entfernt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

In der direkten Stadtumgebung laden Wiesen und Wälder zum Spaziergang ein. Der Naturpark Schönbuch ist zum Greifen nahe.



Herrenberg - urban und naturnah. Im Herzen der Stadt die Wohnung.

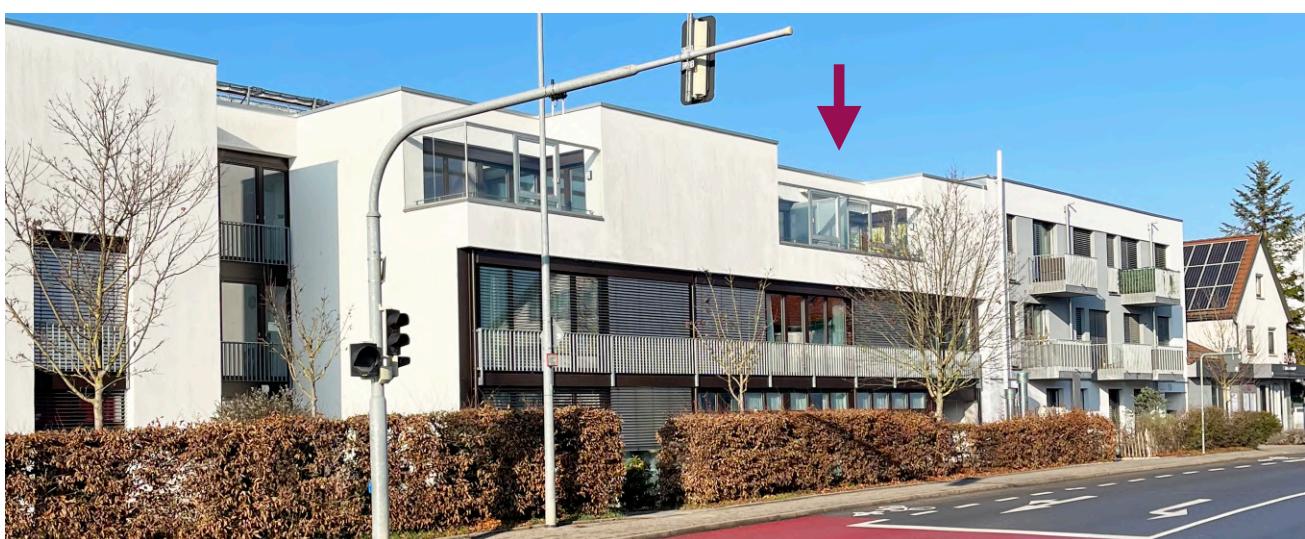
# Etagenwohnung im StadtWerk

Passivhaus-Quartier Raistinger-/Horber Straße, 70183 Herrenberg



Das Quartier StadtWerk wurde als Generationen übergreifendes, gemeinschaftliches Wohnprojekt in zwei Gebäuden in Passivhausbauweise konzipiert. Im Jahr 2016 wurden die 55 Wohnungen bezogen. Die architektonisch anspruchsvolle Lösung überzeugt mit einem besonderen Wohnkonzept, das Gemeinschaft fördert und zugleich Privatsphäre wahrt. Die energetische Einordnung liegt bei A+ – ein echter Energieeffizienz-Superlativ.

Im StadtWerk leben Menschen in einer lebendigen Mischung zusammen und gestalten ihr Wohnumfeld gemeinsam. Dank des geringen Energieverbrauchs bleibt im monatlichen Hausgeld finanzieller Spielraum für echten Mehrwert: so stehen den Hausbewohner:innen verschiedene gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Verfügung wie ein Café mit Küche, ein Saal für Feste und Vorträge, ein Fitnessraum, ein Lesesalon, ein Musikzimmer, eine komplett ausgestattete Werkstatt, Atrium-Sitzecken auf den Etagen sowie ein Dachgarten. Sie bieten viel Raum für Begegnung und schaffen rund 9 qm zusätzlichen Aufenthaltsfläche pro Wohnung.



Ansicht von der Horber Straße

# Etagenwohnung im StadtWerk

Passivhaus-Quartier Raistinger-/Horber Straße, 70183 Herrenberg



Grundriss Wohnung 2204, Variante 1 – Einzelperson

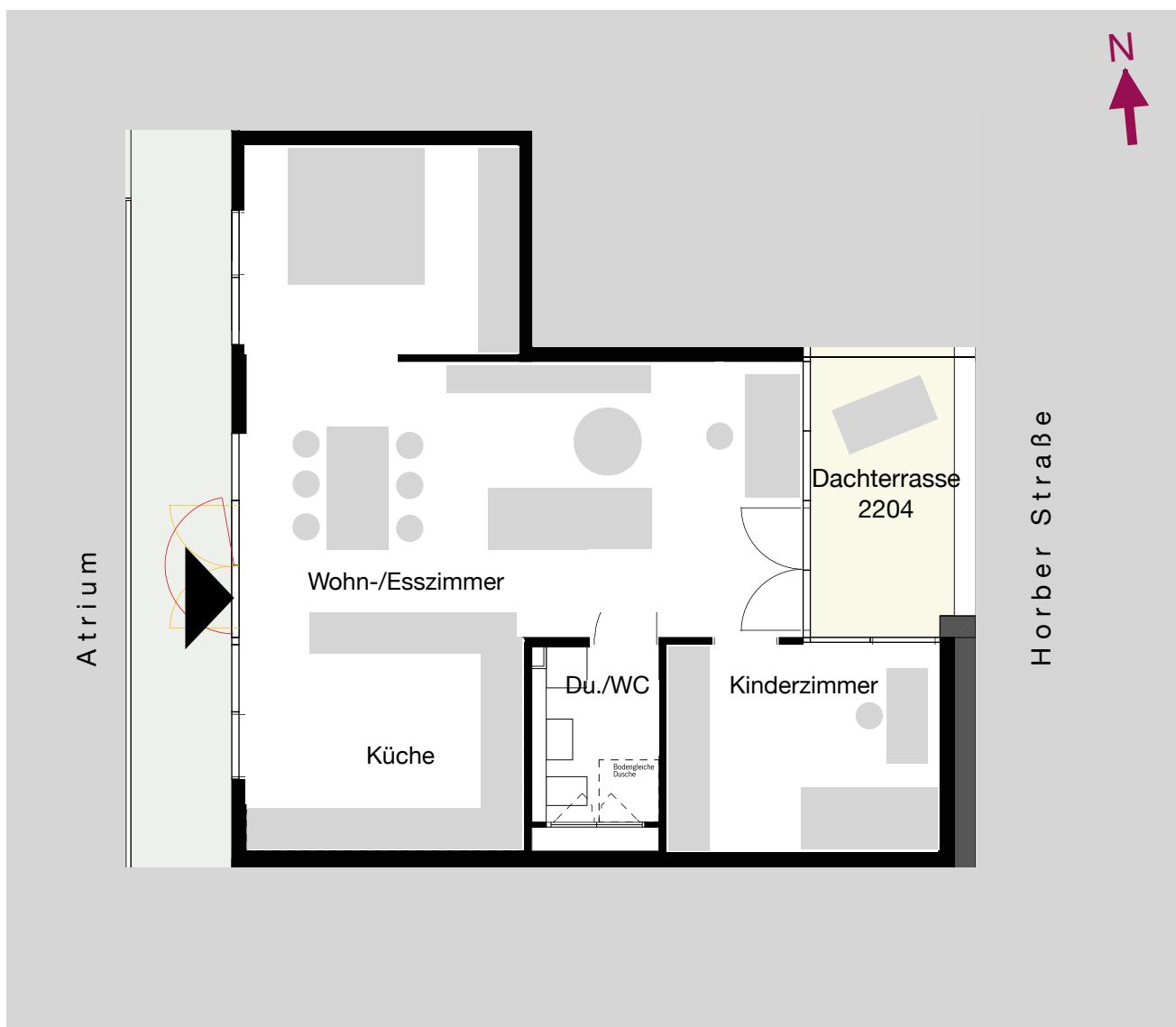
Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und die helle Belichtung von zwei Seiten, die zu jeder Tageszeit für ein angenehm lichtdurchflutetes Wohnklima sorgt. Der zimmerbreite Freibereich der Terrasse erweitert das Raumgefühl und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Größe und Zuschnitt bieten ideale Voraussetzungen für Menschen, die den Wechsel zwischen Gemeinschaft und Rückzug in die eigenen vier Wände schätzen. Ob für Eigennutzer mit Sinn für Nachhaltigkeit und Komfort – etwa Alleinstehende jeden Alters, Senioren mit Wunsch nach Austausch und Kontaktmöglichkeiten, Pendler oder Paare mit Kind – die Wohnung erfüllt vielfältige Lebensentwürfe. Auch für Kapitalanleger, die Wert auf Stabilität und gute Vermietbarkeit legen, stellt sie eine sichere Investition dar.

Gegen den in den Verkehrsspitzen leicht erhöhten Straßenlärm schützt die verglaste Terrasse zur Horber Straße zuverlässig. Dank der hochwertigen Dreifachverglasung der Außenfenster bleibt das Wohnumfeld angenehm ruhig.

# Etagenwohnung im StadtWerk

Passivhaus-Quartier Raistinger-/Horber Straße, 70183 Herrenberg



Grundriss Wohnung 2204, Variante 2 – Paar mit Kind

Der Blick aus Wohnung 2204 ins Atrium ist heute ausdrücklich erwünscht – deshalb öffnen wir die Glasfront vollständig: Das dargestellte Bild der Eingangszone zeigt deutlich, dass der Essplatz flexibel angeordnet werden kann – entweder in Verlängerung der Küche für einen großzügigen Wohnraum mit extra Arbeitsbereich (Grundrissvariante 1) oder in den Wohnraum integriert als kommunikatives Zentrum im Familienalltag (Grundrissvariante 2).



# Etagenwohnung im StadtWerk

Passivhaus-Quartier Raistinger-/Horber Straße, 70183 Herrenberg

## Wohn- und Essbereich

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche umfasst fast 47 qm.

Bodentiefe Fenster in allen Wohnräumen schaffen Offenheit und Weitblick: Schon beim Betreten der Wohnung reicht der Blick vom Eingang über den Wohnbereich und die Terrasse bis hinaus zum Straßenraum.

Dank der vielfältigen Möblierungsmöglichkeiten lässt sich der Raum ganz individuell gestalten – hier wird gelebt, gespielt, gearbeitet und gemeinsam Zeit verbracht. Auch Gäste fühlen sich sofort wohl. Die durchgehende Decke unterstützt das Gefühl von Großzügigkeit.

Der durchgehende Epoxidharzboden verbindet alle Räume fugenlos und ist besonders pflegeleicht. Auf Wunsch kann jederzeit ein zusätzlicher Belag aufgebracht werden.



## Küche

Die großzügige, funktionale Einbauküche lässt Raum für verschiedene, individuelle Gestaltungskonzepte, ob offen zum Wohn- und Essbereich oder durch einen halbhohen Raumteiler mit beidseitigem Stauraum abgetrennt, der die Möglichkeit für eine Garderobe bietet.



# Etagenwohnung im StadtWerk

Passivhaus-Quartier Raistinger-/Horber Straße, 70183 Herrenberg

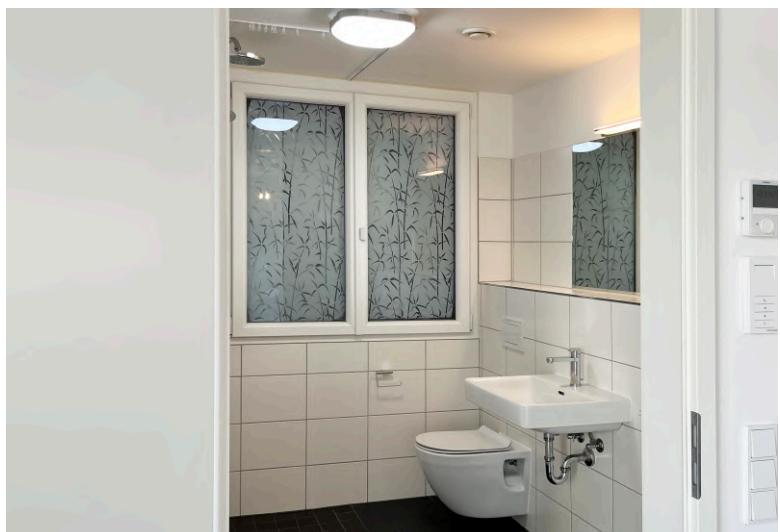
## Zimmer mit Terrassenzugang

Das Zimmer zur Straße mit Terrasse kann wahlweise als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden – ebenso wie das zweite, zum Atrium hin ausgerichtete Zimmer. Beide Räume sind jeweils etwa 12 qm groß. Die kontrollierte Be- und Entlüftung sorgt in der gesamten Wohnung für ein angenehmes und stets frisches Raumklima.



## Barrierefreies Bad mit Toilette

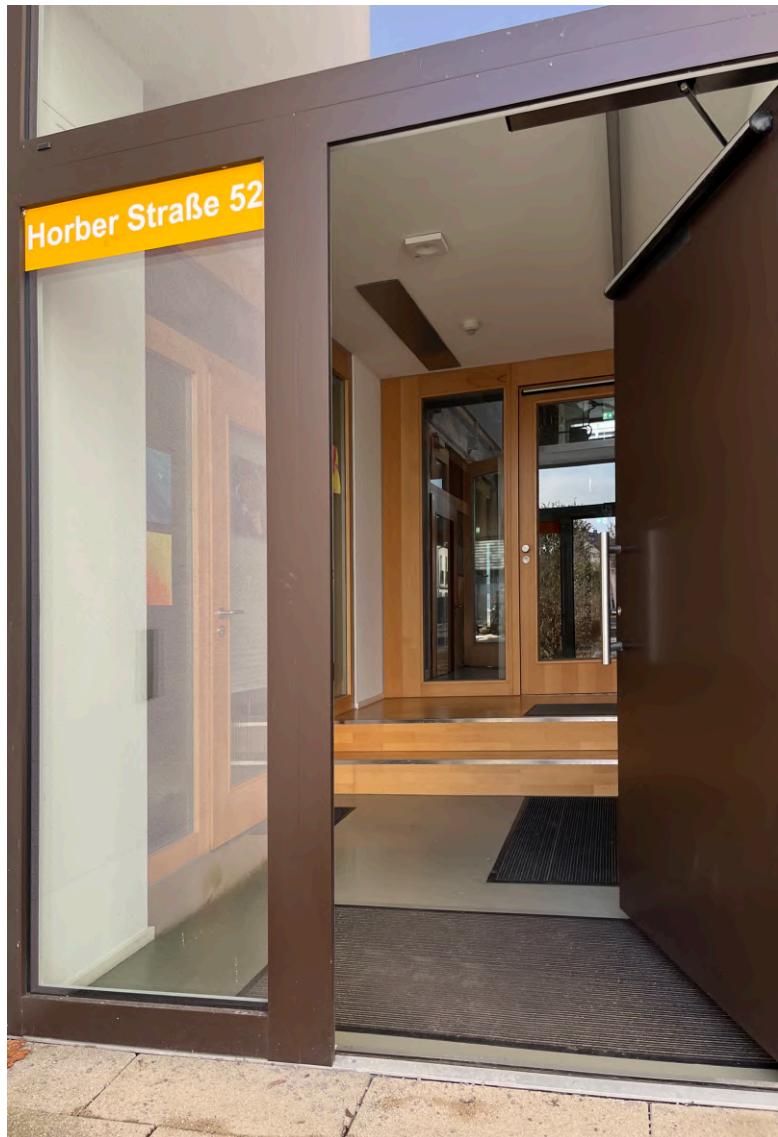
Die bodengleiche Dusche macht das funktionale Bad barrierefrei und ist somit auch langfristig für Bewohner:innen jeden Alters und körperlicher Verfassung nutzbar.



# Etagenwohnung im StadtWerk

Passivhaus-Quartier Raistinger-/Horber Straße, 70183 Herrenberg

---



## Treten Sie ein

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung in einem modernen Ensemble aus dem Jahr 2016 überzeugt durch ihren Passivhausstandard, der für äußerst geringe Energiekosten und hohen Wohnkomfort sorgt.

Ein durchdachter Grundriss, Terrasse, Stellplatz, eigener Kellerraum sowie großzügige Gemeinschaftsflächen schaffen ein rundum stimmiges Gesamtpaket. Die zentrale, verkehrsgünstige Lage rundet das hochwertige Angebot perfekt ab.

Preislich bewegt sich die Wohnung im gehobenen Segment, all ihre Vorzüge heben sie deutlich vom Markt ab. Hohe Wertstabilität, geringes Risiko durch CO<sub>2</sub>-Abgaben oder künftige Sanierungspflichten und die nachhaltige Bauweise machen das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktiv. Eine Immobilie mit Substanz.