

Gerlingen

Im Grünen und doch mitten in Gerlingen – gut geschnittene Wohnung mit Privatsphäre zum Wohlfühlen

Objektnummer: 25143027



KAUFPREIS: 427.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,34 m² • ZIMMER: 3.5



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner



Auf einen Blick

Objektnummer	25143027
Wohnfläche	ca. 91,34 m ²
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992

Kaufpreis	427.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

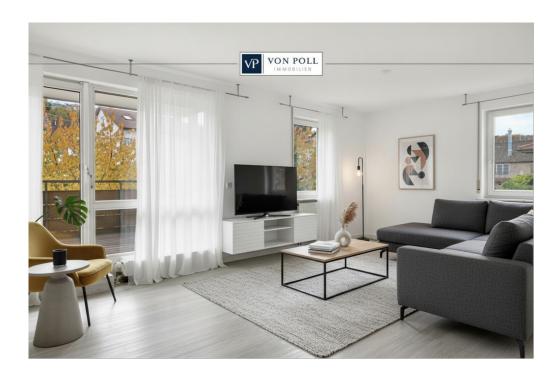


Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.11.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	97.50 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	С
Baujahr laut Energieausweis	1992





































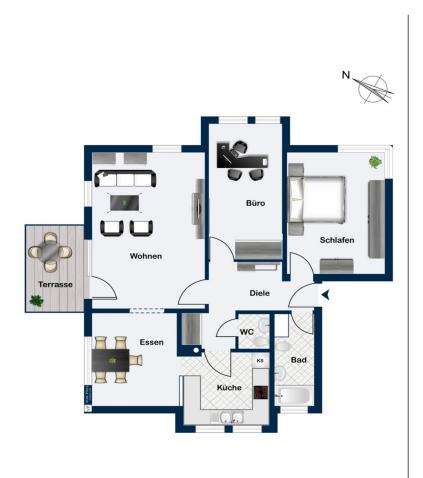








Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Ein erster Eindruck

Treten Sie ein und fühlen Sie sich gleich wohl. Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines kleinen Hauses mit nur drei Parteien vereint Helligkeit, Ruhe und eine durchdachte Raumaufteilung auf rund 91 m² Wohnfläche.

Der Grundriss ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Privatsphäre und ein angenehmes Wohngefühl legen. Die L-form des offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereiches schafft eine harmonische Verbindung – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Abende. Vom Wohnzimmer aus führt der Weg direkt auf den überdachten Balkon, der entspannte Momente im Freien ermöglicht – mit Blick ins Grüne und angenehmer Distanz zu den Nachbarn.

Die Ausstattung ist zeitlos und gepflegt: hochwertiges Vinyl in den Wohnräumen und Stäbchenparkett im Schlafzimmer bringen eine warme Atmosphäre in die Wohnung. Das Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche lädt zum Entspannen ein, während das zusätzliche Gäste-WC für Komfort im Alltag sorgt.

Praktische Einbauschränke im Flur und Büro bieten wertvollen Stauraum und der große Kellerbereich mit eigener Waschküche macht die Wohnung besonders funktional. Ihr Fahrzeug findet Platz in einer Duplex-Garage, die sicheren und wettergeschützten Unterstand.

Eine Wohnung, die durch Lage, Schnitt und Atmosphäre überzeugt – und die man einfach selbst erleben muss.

Hinweis: Im Hausgeld sind 200,- Rücklagenzuführung enthalten um vorsorglich umfassende Rücklagen zu bilden. Einen konkreten Bedarf gibt es nicht. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Gerlingen.



Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines Dreifamilienhauses in zentraler Lage von Gerlingen. Alle Geschäfte, U-Bahn und Bus sind bequem zu Fuß erreichbar.

Gerlingen bietet ein lebhaftes und vielfältiges Geschäftsleben, welches zum Einkaufen und Verweilen einlädt sowie eine hohe Anzahl von Vereinen und ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot.

Grund- und weiterführende Schulen, Hallenbad und Stadtbücherei sind ebenso Bestandteil einer ausgezeichneten Infrastruktur.



Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2027.

Endenergiebedarf beträgt 97.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg
Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0
E-Mail: leonberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com