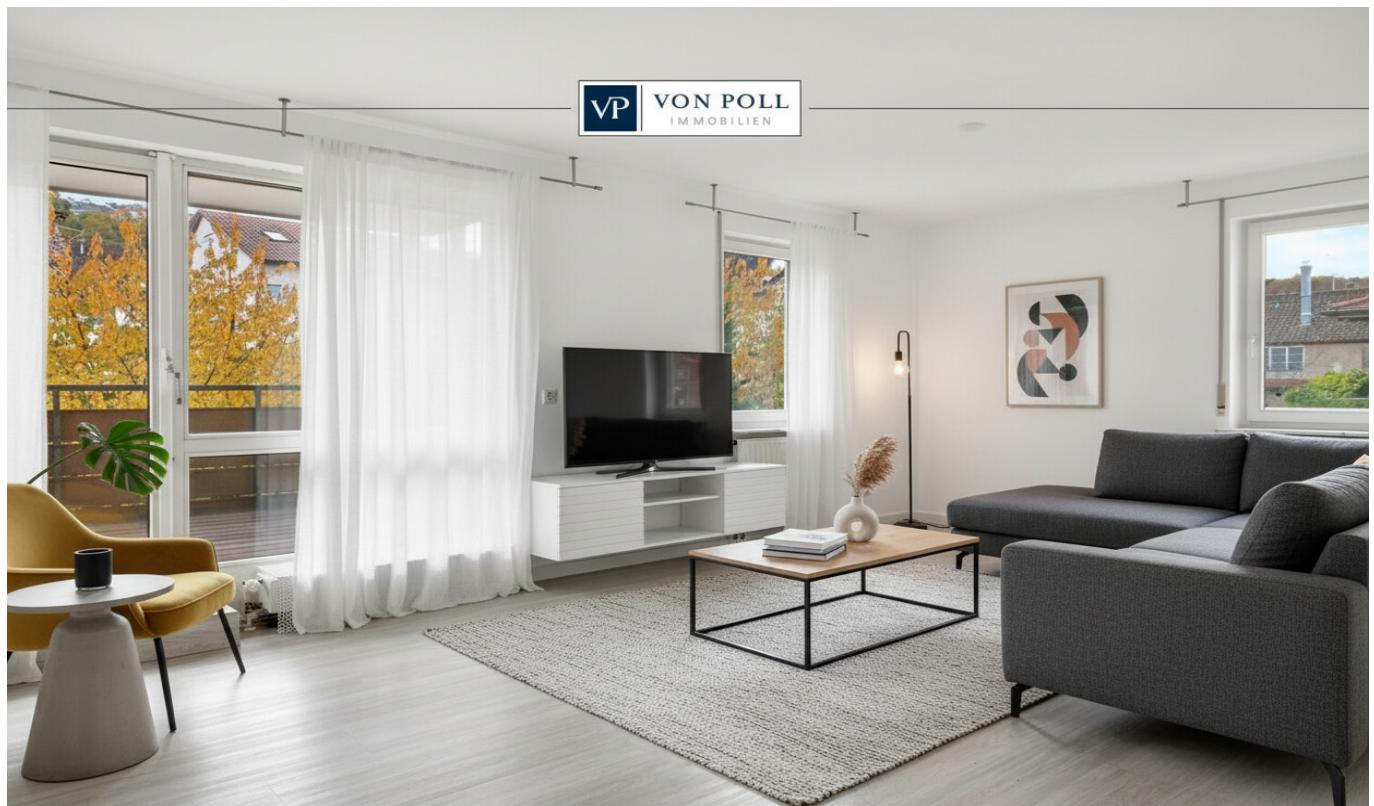


Gerlingen

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

*Objektnummer: 25143027*



**KAUFPREIS: 427.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen

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

Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25143027	Kaufpreis	427.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91,34 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1992		

Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	97.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.11.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Die Immobilie

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehenbetrag von 350.000 €

gebundener Sollzins	effektiver Jahrezins
5 Jahre 3,12% p.a.	3,21% p.a.
10 Jahre 3,30% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre 3,98% p.a.	4,07% p.a.

Stand 02.02.2026

[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima GROW MY TREE

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

ÖFFNUNGSZEITEN:  
Mo-Fr 08:00-18:00  
Sa 08:00-13:00  
So geschlossen

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

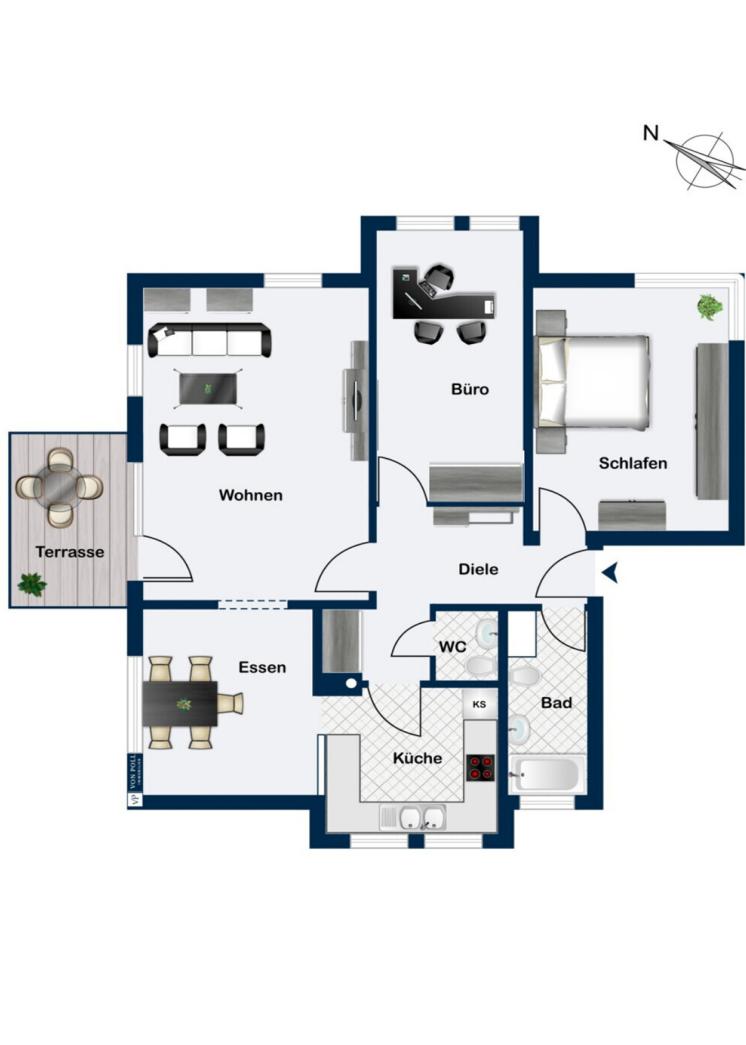
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
07152 - 90 71 13 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/leonberg](http://www.von-poll.com/leonberg)

Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen

## 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.

Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen

## 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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Alles zum Standort

Gerlingen präsentiert sich als eine äußerst attraktive Pendlerstadt am westlichen Rand Stuttgarts, die mit ihrer stabilen wirtschaftlichen Basis und einer exzellenten Infrastruktur besonders Familien ein ideales Lebensumfeld bietet. Die Stadt besticht durch eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und einer naturnahen Umgebung. Dank der Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und einem hohen Anteil an Fach- und Führungskräften entsteht hier ein lebendiges, zukunftsorientiertes Umfeld, das Familien langfristige Perspektiven und Wertstabilität für ihre Immobilieninvestitionen garantiert.

Der Stadtteil Gerlingen selbst überzeugt durch seine familienfreundliche Wohnumgebung und einer behutsamen Stadtentwicklung. Die Nähe zu Stuttgart sorgt für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, während das begrenzte Neubauangebot die Exklusivität und Wertbeständigkeit der Immobilien zusätzlich unterstreicht.

In unmittelbarer Nähe eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für Familien, den Alltag komfortabel und bereichernd zu gestalten. Bildungseinrichtungen, Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen bieten Raum für Erholung und gemeinsame Aktivitäten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Stuttgart und in die umliegenden Regionen.

Für Familien, die Wert auf eine gut vernetzte Wohnlage legen, bietet Gerlingen somit eine herausragende Kombination aus Lebensqualität, Bildungschancen und Freizeitwert. Diese Lage schafft den perfekten Rahmen, um gemeinsam eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25143027 - 70839 Gerlingen**

## **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](mailto:leonberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)