

Gärtringen

# Viel Platz für Ihre Wohnideen auf großzügigen 851 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26455017

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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

**KAUFPREIS: 699.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 851 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26455017 - 71116 Gärtringen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26455017 - 71116 Gärtringen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26455017	Kaufpreis	699.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26455017 - 71116 Gärtringen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

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

**Objektnummer: 26455017 - 71116 Gärtringen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Grundstück präsentiert eine attraktive Gelegenheit für Bauherren und Familien, die Wert auf eine durchdachte Planung und die Ausnutzung des vorhandenen Baurechts legen. Mit einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 851 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein vielseitiges Potenzial zur Entwicklung eines individuellen Wohnprojekts im Allgemeinen Wohngebiet (WA). Diese Flächennutzungsart bietet einen harmonischen Rahmen für Wohnbebauung in einem familienfreundlichen Umfeld.

Ein Plus ist die Option, ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung zu errichten. Dies bietet flexible Wohnlösungen, die beispielsweise mehreren Generationen oder einer Kombination aus Wohnen und Vermietung gerecht werden. Die klare Ausweisung im Bebauungsplan gibt dabei Planungssicherheit sowie eindeutige Vorgaben für die bauliche Entwicklung. Interessenten profitieren somit von transparenten Bedingungen, die einen reibungslosen Ablauf von der Planung bis zur Realisierung ermöglichen.

Die ruhige, familienfreundliche Wohnlage ist ein weiterer überzeugender Aspekt dieses Angebots. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft aus und bietet insbesondere Familien ein attraktives Lebensumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Regel gut erreichbar. Gleichzeitig schafft die Wohnlage eine angenehme Rückzugsmöglichkeit nach einem langen Arbeitstag.

Bei Interesse oder weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26455017 - 71116 Gärtringen**

## Ausstattung und Details

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,35
- Bis zu 2 Vollgeschosse zulässig
- Offene Bauweise
- Ein- oder Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung möglich
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- Klar geregelter Bebauungsplan

**Objektnummer: 26455017 - 71116 Gärtringen**

## Alles zum Standort

### Geographische Lage

Die Gemeinde Gärtringen liegt im westlichen Teil des Landkreises Böblingen. Im Norden reicht es bis in den Heckengäu, im Südosten bis auf den bewaldeten Schönbuch hinauf. Naturräumlich gehört das Gebiet zu den übergreifenden Einheiten der Oberen Gäue sowie Schönbuch und Glemswald. Das Gemeindegebiet hat Anteil am Naturschutzgebiet Krebsbachaue.

### Öffentliche Verkehrsanbindungen

Gärtringen ist durch die A81 sowie Landes- und Kreisstraßen an das Fernstraßennetz angeschlossen. Durch die 1879 erbaute Gäubahn ist der Ort seit 1992 an den Taktverkehr der S-Bahn-Linie S1 angeschlossen. Der weitere ÖPNV erfolgt durch Buslinien des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart (VVS).

### Historie

Gärtringen kam schon im 14. Jahrhundert in Teilen an Württemberg und gehörte immer zum Amt, später Oberamt Herrenberg. 1938 wurde die Gemeinde Teil des Landkreises Böblingen. Der heutige Ortsteil Rohrau gelangte 1382 mit Herrenberg an Württemberg und gehörte seitdem ebenfalls zum Amt bzw. Oberamt Herrenberg sowie ab 1938 zum Landkreis Böblingen. Gärtringen besteht heute aus den beiden Ortsteilen Gärtringen und Gärtringen-Rohrau. Seit etwa 1950 entstand ein neues Ortszentrum mit Rathaus, Schule und Sporteinrichtungen sowie einer Festhalle.

### Bildung

Mit der Theodor-Heuss-Realschule, der Ludwig-Uhland-Schule (Grund- und Gemeinschaftsschule) und den beiden Grundschulen Peter-Rosegger-Schule und Joseph-Haydn-Schule Rohrau gibt es vier Schulen im Ort. Zur Betreuung von Kindern stehen 9 ausschließlich kommunale Kindertageseinrichtungen (auch mit Krippen- und Ganztagsgruppen) bereit.

### Freizeit & Versorgung

Über 50 Vereine und Organisationen sowie die Kirchen bieten vielfältige

Freizeitmöglichkeiten und betreiben Jugendarbeit. In Gärtringen bestehen fünf Turn- und Sporthallen, eine Tennishalle, ein Freibad, eine Bibliothek, sowie die Villa Schwalbenhof, ein Kulturzentrum mit Kleinkunstabühne. Naherholungsmöglichkeiten bestehen im direkt anschließenden Naturpark Schönbuch und im Schwarzwald. Die ärztliche Versorgung ist durch vier Allgemeinärzte, einen Schmerztherapeuten, eine Frauenärztin, zwei Fachärzte für Innere Medizin, einen Kinderarzt und fünf Zahnärzte gewährleistet.

#### Pflege & Aktivitäten

Im Ortszentrum liegt das Seniorenheim Samariterstift. Dort bestehen 72 Pflegeplätze und 20 betreute altengerechte Wohnungen. Dort und über die Gemeinde werden eine vielfältige offene Seniorenarbeit angeboten mit Mittagstisch, Kaffeetafel und verschiedenen kulturellen Veranstaltungen.

**Objektnummer: 26455017 - 71116 Gärtringen**

## 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: 26455017 - 71116 Gärtringen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen

Tel.: +49 7031 - 67 71 016

E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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