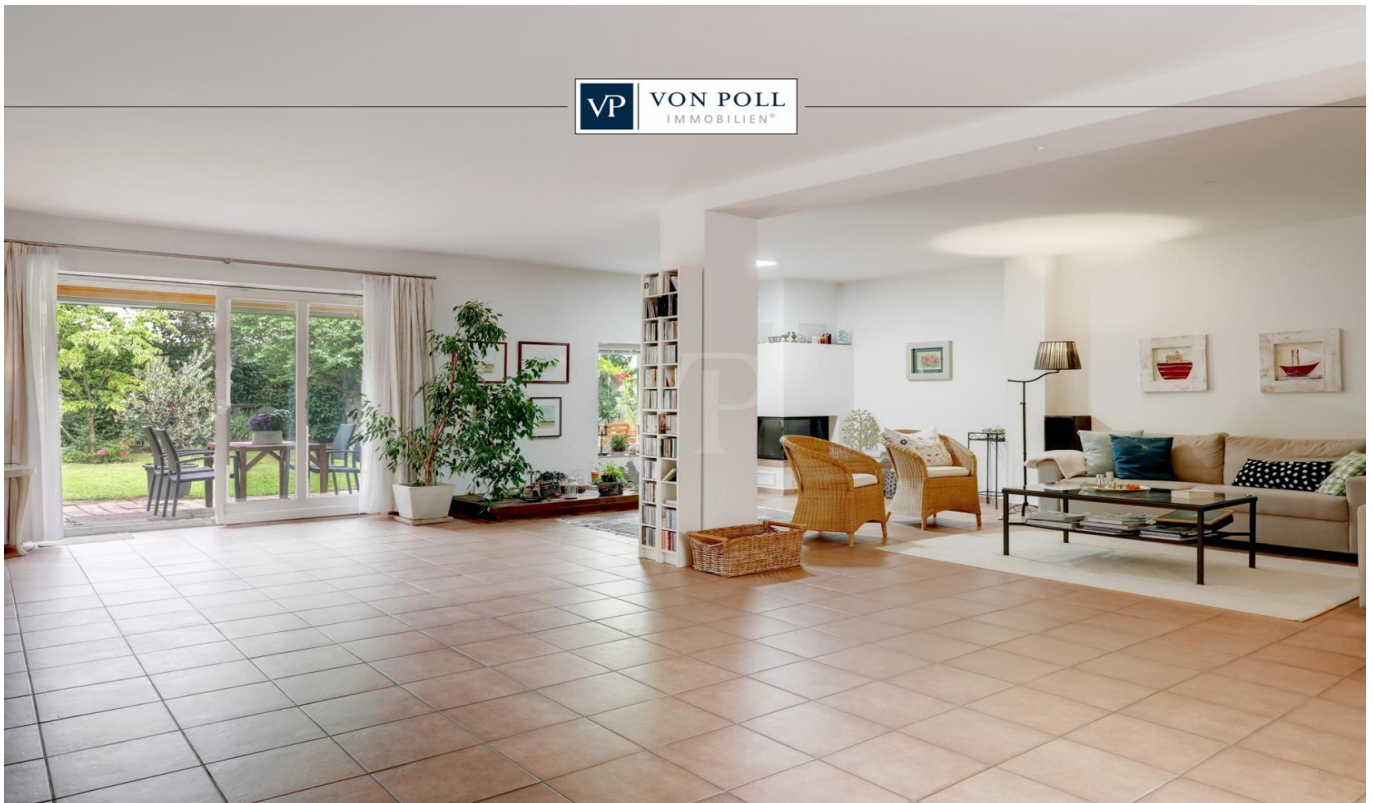


Gerlingen – Gerlingen

# Zentral gelegene Ruheoase mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 23143030



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 703 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23143030 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23143030 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Auf einen Blick

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Objektnummer  | 23143030                   |
| Wohnfläche    | ca. 280 m²                 |
| Dachform      | Satteldach                 |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung          |
| Zimmer        | 6.5                        |
| Schlafzimmer  | 4                          |
| Badezimmer    | 3                          |
| Baujahr       | 1920                       |
| Stellplatz    | 2 x Carport, 5 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.350.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 70 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 23143030 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                   |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS             | Endenergieverbrauch     | 80.01 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 12.09.2033      | Energie-Effizienzklasse | C                 |
| Befuerung                  | Gas             |                         |                   |

Objektnummer: 23143030 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23143030 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23143030 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23143030 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23143030 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23143030 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23143030 - 70839 Gerlingen – 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.**

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,22% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,14% p.a. gebundener Sollzins

|          | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|----------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre  | 3,29% p.a.             | 3,40% p.a.               |
| 10 Jahre | 3,14% p.a.             | 3,22% p.a.               |
| 30 Jahre | 3,75% p.a.             | 3,84% p.a.               |

Stand per 04.03.2024



Bäume pflanzen  
für Klima  
GROVE LIVING

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 23143030 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte, sanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1920 verbindet den historischen Charme eines Altbaus mit modernen Annehmlichkeiten. Es besticht durch seine zentrale Lage, dank welcher Sie innerhalb weniger Gehminuten sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie die Stadtbahn Station erreichen können. Das Haus wurde in zweiter Baureihe erbaut, so dass Sie hier eine wahre, zentral gelegene Ruheoase vorfinden werden. Mit einer Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> finden hier Familien oder Paare, die gerne viel Raum zum Leben und Entspannen haben genauso ihr neues Zuhause, wie ein Mischnutzer, der durch kleinere Umbauten zwei äußerst attraktive Wohnungen schaffen kann. Das Haus wurde 2000 umfassend kernsaniert und im Jahr 2015 in den Obergeschossen mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Es befindet sich in einem erstklassigen Zustand und bietet eine gehobene Ausstattungsqualität. Besonders beeindruckend ist der Charme des Hauses, der durch stilvolle Details und Elemente zum Ausdruck kommt. Dies verleiht dem Gebäude eine einzigartige Atmosphäre und verbindet historischen Flair mit modernem Wohnkomfort. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz zum Entspannen und gemeinsamen Beisammensein mit Familie und Freunden. Durch die offene Raumgestaltung wirkt der Bereich besonders einladend und lichtdurchflutet. Drei Terrassen laden dazu ein, die Natur zu genießen und sich an der frischen Luft zu erholen. Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien genießen und die Natur in vollen Zügen erleben. Die großzügige Raumverteilung ermöglicht eine flexible Nutzung des Hauses und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Jedes Zimmer ist mit viel Liebe zum Detail geplant worden und strahlt Wohnlichkeit aus. Des Weiteren bietet das Haus noch Raum für weitere Ausbaumöglichkeiten sollte der Bedarf bestehen. Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich zum Haupthaus zwei kleine Nebengebäude. Das auf der Gartenseite gelegene, größere Nebengebäude bietet die Möglichkeit der Phantasie freien Lauf zu lassen und es zu einem einzigartigen Hobbyraum zu verwandeln. Wir freuen uns über Ihr Interesse und stehen Ihnen für Rückfragen und eine Besichtigung gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bei Interesse an dieser exklusiven Immobilie bereits im Vorhinein eine Bonitätsprüfung vornehmen werden.

Objektnummer: 23143030 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Alles zum Standort

Gerlingen bietet ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot und eine hervorragende Infrastruktur. Das nahe gelegene Zentrum von Gerlingen erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Es bietet ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, eine Auswahl an Restaurants und Bars sowie sämtliche Ärzte. In Gerlingen befinden sich Schulen aller Art wie z.B. das Robert-Bosch-Gymnasium sowie mehrere Kindergärten. Mit der Stadtbahn, dessen Haltestelle sich ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt befindet, können Sie zügig und bequem in die Stuttgarter Innenstadt fahren. Das Autobahnkreuz Stuttgart und der Flughafen sind mit dem Auto leicht zu erreichen.

Objektnummer: 23143030 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 80.01 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.



Objektnummer: 23143030 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg  
E-Mail: [leonberg@von-poll.com](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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