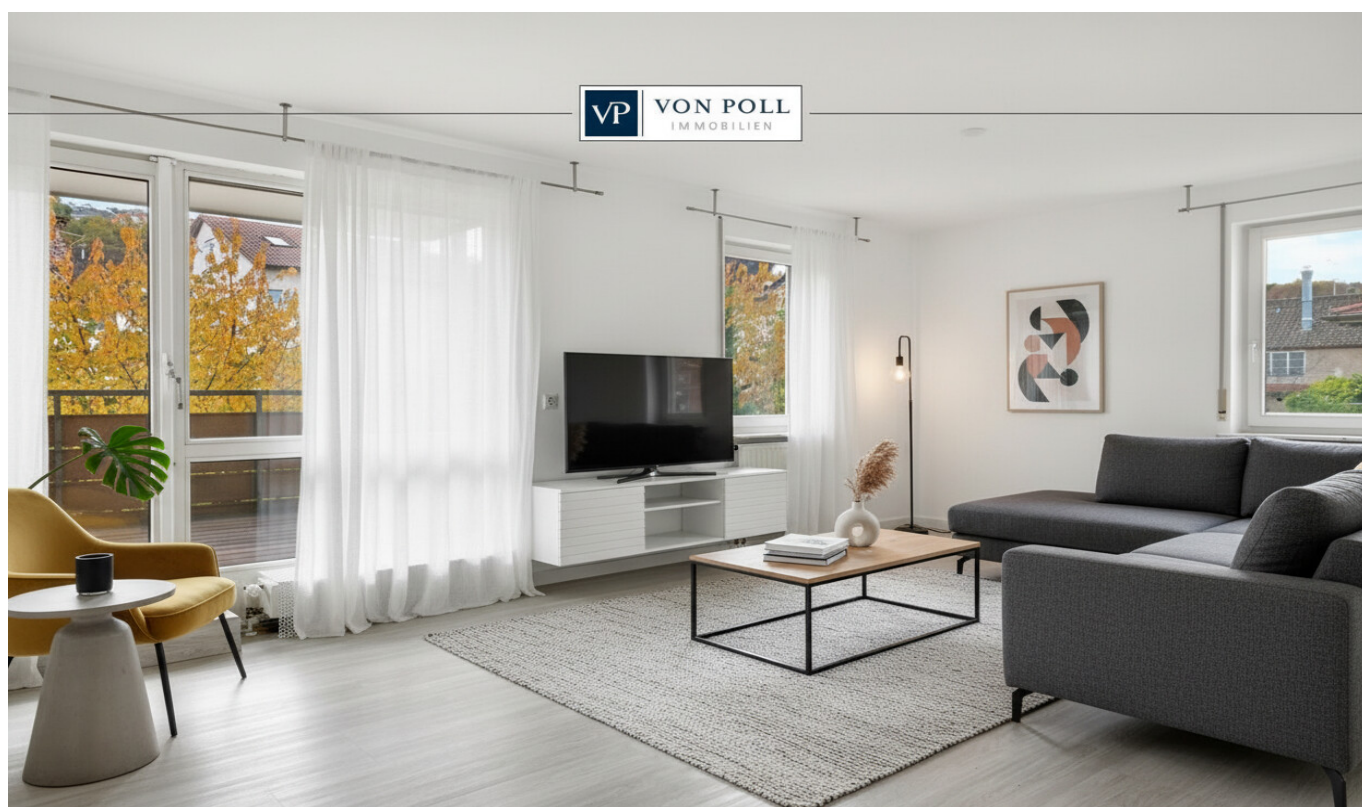


**Gerlingen**

Immerso nel verde ma nel cuore di Gerlingen, un appartamento ben progettato che garantisce privacy e un soggiorno confortevole.

*Codice oggetto: 25143027*



**PREZZO D'ACQUISTO: 427.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91,34 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25143027
Superficie netta	ca. 91,34 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1992

Prezzo d'acquisto	427.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

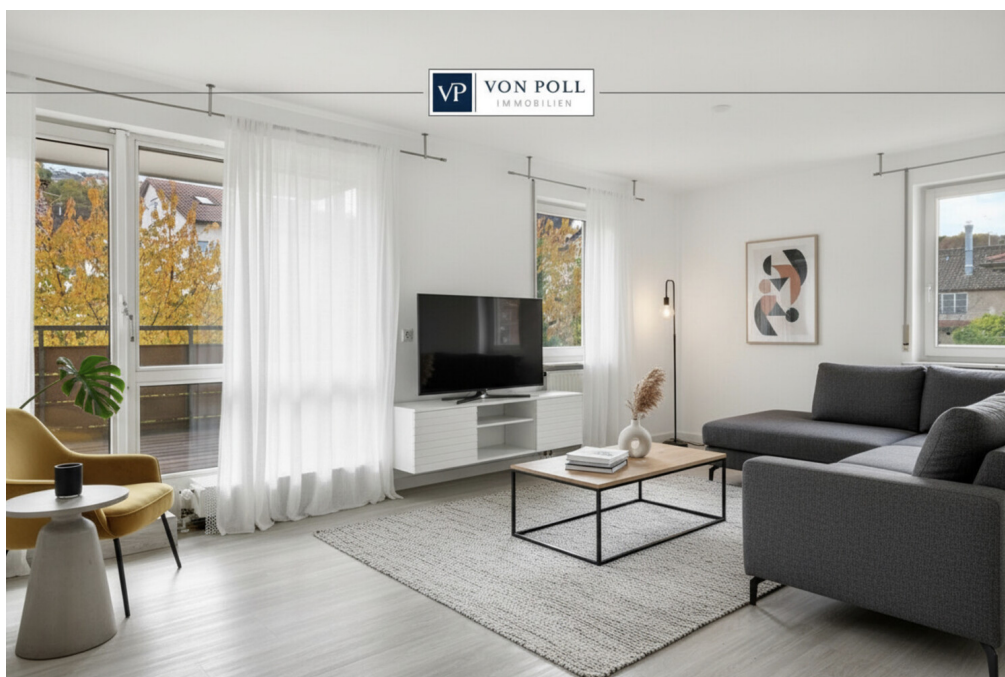
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	25.11.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	97.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen**

# La proprietà

# 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 Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 04.11.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

73031 Leonberg

VP www.von-poll.com

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung** ihrer Immobilie an.

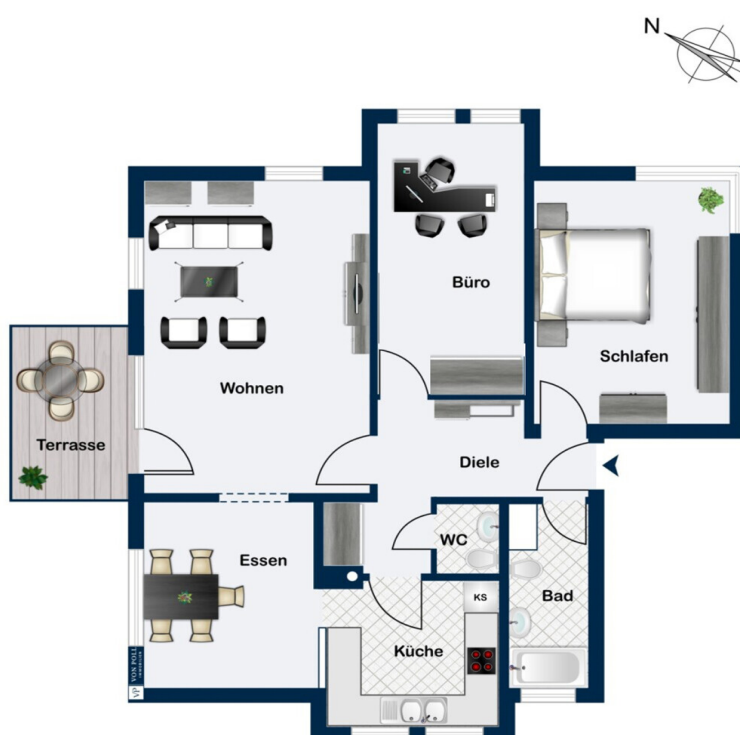
**07152 - 90 71 13 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Una prima impressione

Entrate e sentitevi subito a casa. Questo appartamento di 3,5 locali, ben tenuto e situato al primo piano di un piccolo edificio di tre unità, combina luminosità, tranquillità e una disposizione ben progettata su circa 91 metri quadrati di superficie abitabile. La planimetria è ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano la privacy e un ambiente confortevole. La zona giorno, la sala da pranzo e la cucina open space a L creano un'armoniosa connessione, perfetta per pasti in compagnia o serate intime. Dal soggiorno si accede al balcone coperto, che offre momenti di relax all'aperto con vista sul verde circostante e una piacevole distanza dai vicini. L'appartamento presenta finiture senza tempo e ben curate: pavimenti in vinile di alta qualità nella zona giorno e parquet nella camera da letto creano un'atmosfera calda e accogliente. Il luminoso bagno con vasca e doccia separata invita al relax, mentre il bagno per gli ospiti aggiuntivo offre ulteriore comfort. Pratici armadi a muro nel corridoio e nell'ufficio offrono prezioso spazio di archiviazione, e l'ampio seminterrato con lavanderia privata rende l'appartamento particolarmente funzionale. Il vostro veicolo troverà parcheggio sicuro e protetto dalle intemperie in un garage duplex. Questo appartamento colpisce per la sua posizione, la sua disposizione e la sua atmosfera: un'esperienza che dovete assolutamente provare di persona. Nota bene: le spese condominiali mensili includono un contributo di 200 € al fondo di riserva per costituire una riserva completa a titolo precauzionale. Non vi è alcuna necessità specifica di questo fondo. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire la vostra nuova casa a Gerlingen.



Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2027.

Endenergiebedarf beträgt 97.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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