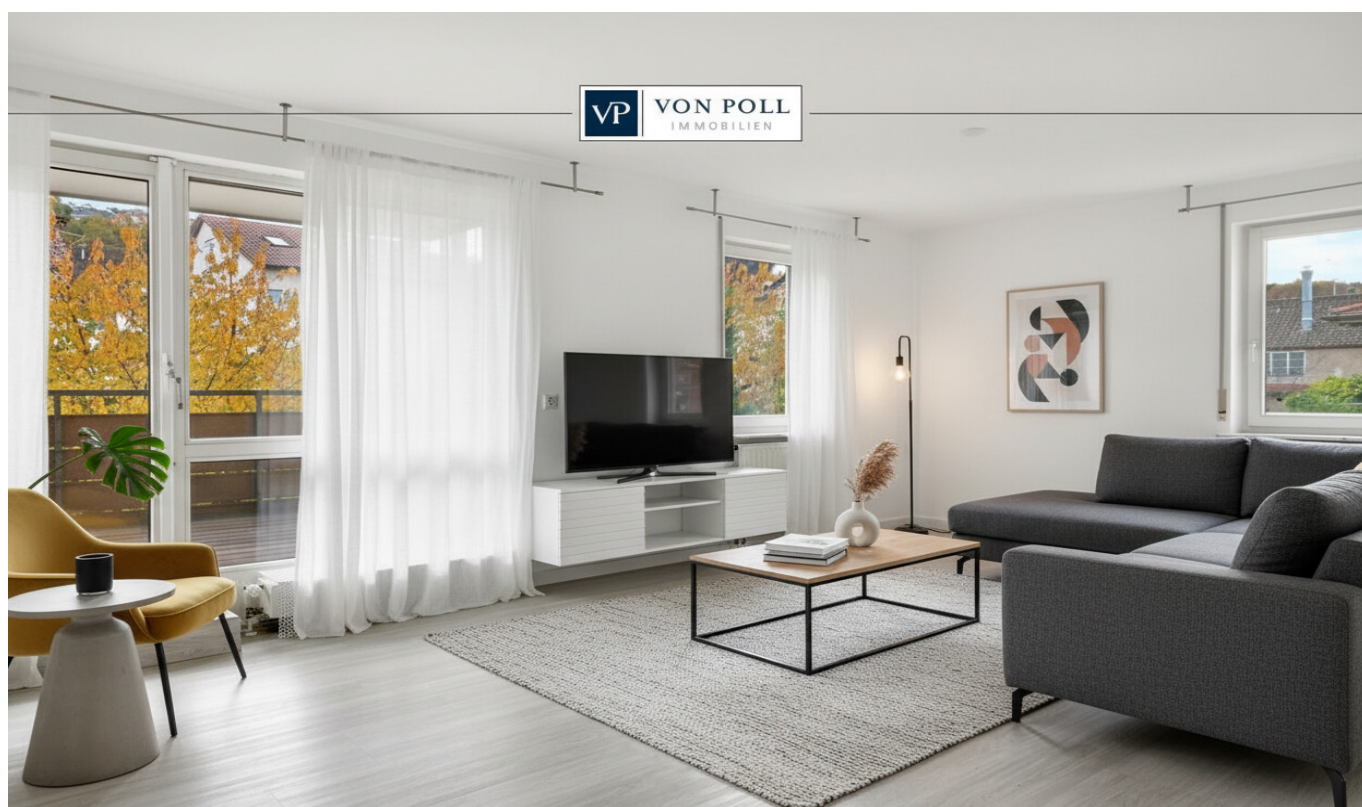


Gerlingen

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

Número da propriedade: 25143027



PREÇO DE COMPRA: 427.000 EUR • ÁREA: ca. 91,34 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Numa vista geral

|                       |                          |                             |                                                                           |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25143027                 | Preço de compra             | 427.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 91,34 m <sup>2</sup> | Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Piso                  | 1                        | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 3.5                      |                             |                                                                           |
| Quartos               | 2                        |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1                        | Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                      |
| Ano de construção     | 1992                     | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
|                       |                          | Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

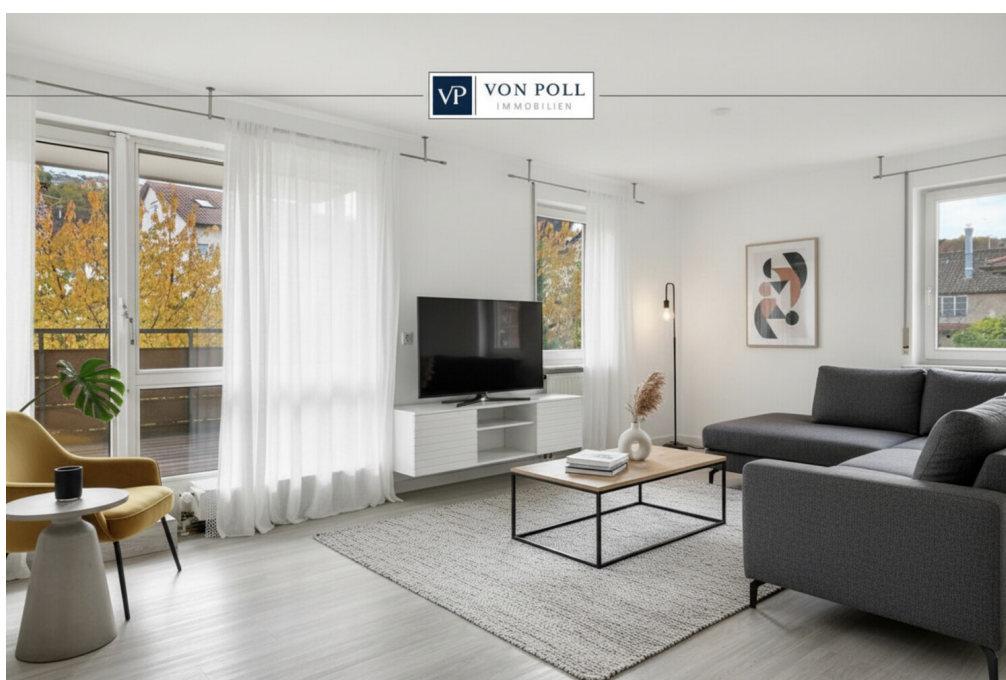
Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 97.50 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 25.11.2027          | Classificação energética                                 | C                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1992                     |

Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## O imóvel

**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

|          | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
www.von-poll.com  
GROW MY TREE

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

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN\***

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

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

**VP** 07152 - 90 71 13 0 **VP**

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

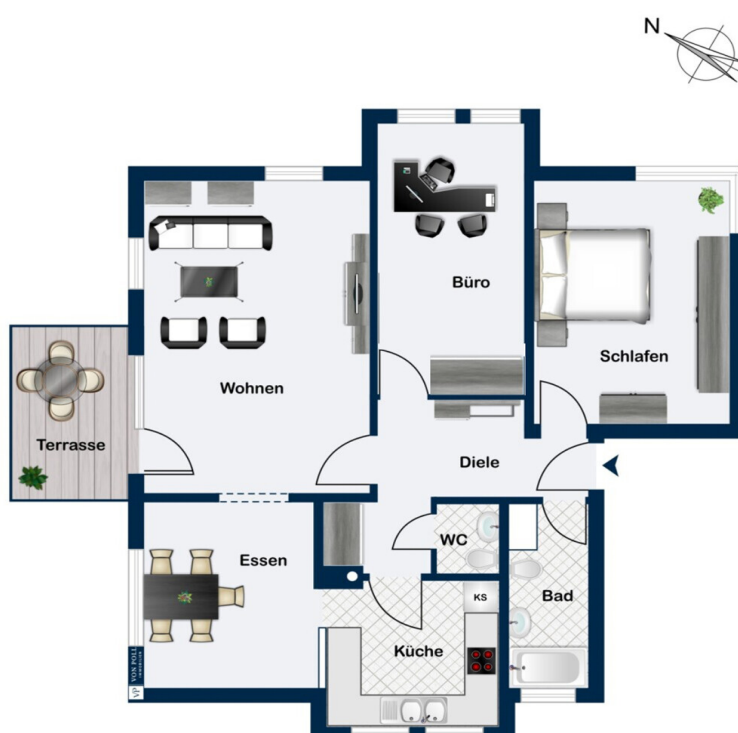
**07152 - 90 71 13 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25143027 - 70839 Gerlingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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