

Gerlingen – Gerlingen

\* Vermietete 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon,  
Aufzug, Tiefgarage \*

Objektnummer: 24081025Dup



KAUFPREIS: 178.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

Objektnummer: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24081025Dup
Wohnfläche	ca. 57,7 m <sup>2</sup>
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 19000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	178.300 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

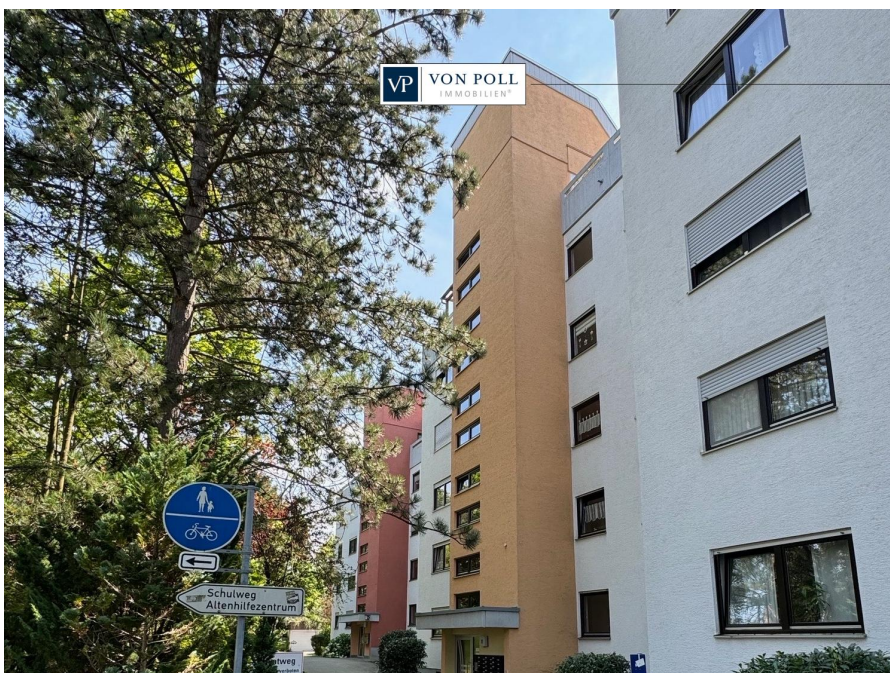
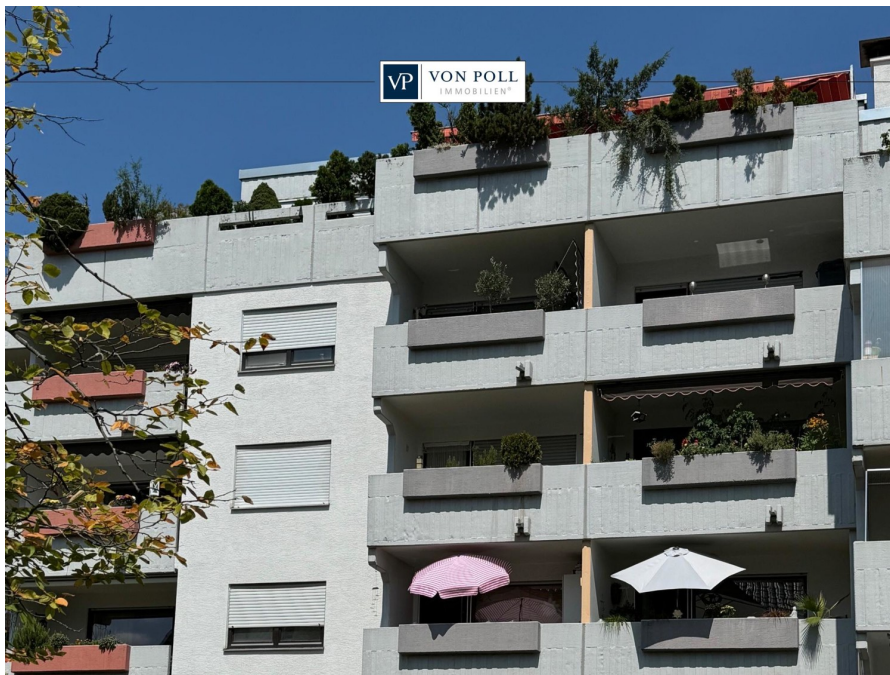
Objektnummer: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

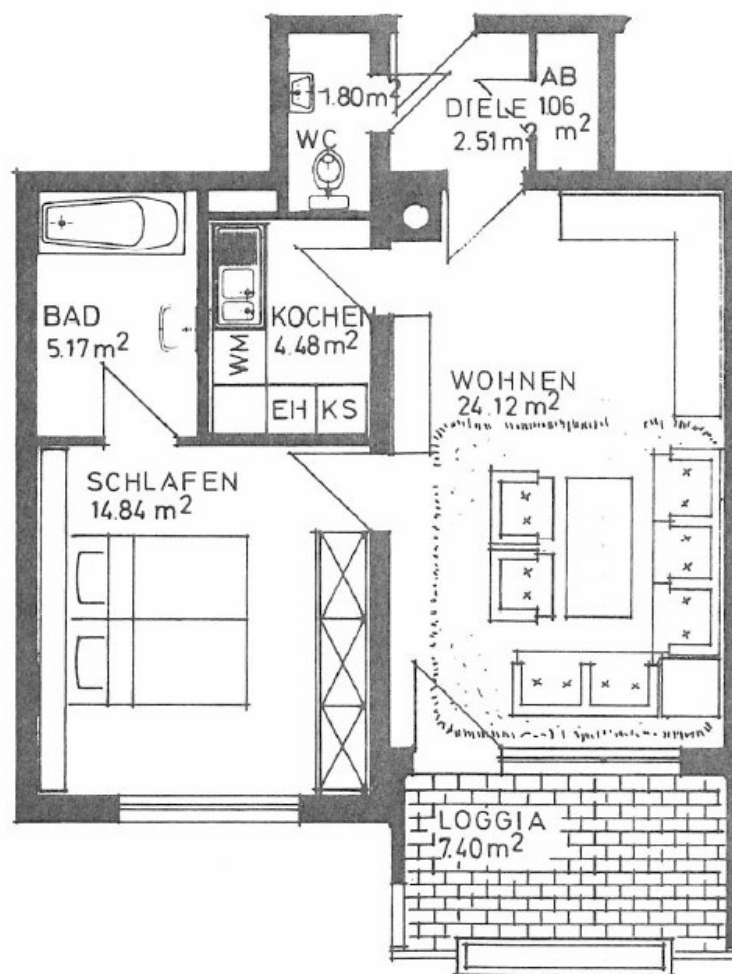
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – 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: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1979 in einer verkehrsgünstigen aber ruhigen Lage von Gerlingen. Mit einer Wohnfläche von ca. 57,7 m<sup>2</sup> bietet sie Platz für ein gemütliches Zuhause. Über einen Personenaufzug gelangt man bequem bis zum Zwischengeschoss, die Wohnungstüre liegt ein halbes Stockwerk höher - in der 4. Etage. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer: ein helles Schlafzimmer mit Blick in den Garten und ein geräumiges Wohnzimmer. Beide Räume sind mit Stäbchenparkett ausgestattet, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Ein innenliegendes Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss bietet Komfort und ist direkt vom Schlafzimmer aus begehbar. Die separate Toilette befindet sich in der Diele. Die Küche ist mit einer Einbauküche aus dem Baujahr ausgestattet und verfügt über ausreichend Stauraum. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Fensterfronten, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den teilüberdachten Balkon, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Wohnung wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt, die im Jahr 1998 modernisiert wurde und eine Effizienzklasse D aufweist. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, wobei die Wohnung einen gepflegten Eindruck macht. Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz in der Sammelgarage erworben werden. Die Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger oder Singles und Paare, die ein gemütliches Zuhause mit heller Atmosphäre und praktischer Ausstattung suchen. Die Wohnung ist seit 2010 an eine sehr nette Einzelperson vermietet. Die Jahreskaltmiete beträgt 6.480 €. Die Wohnung wird im vermieteten Zustand verkauft und übergeben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.



Objektnummer: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Ausstattung und Details

- Personenaufzug bis Zwischengeschoss
- Gas-Zentral-Heizung Effizienzklasse D
- Stäbchenparkett in Wohn- und Schlafzimmer
- Fliesen in Bad, WC und Küche
- großzügige Fensterfronten
- Einbauküche mit Elektrogroßgeräten (ca. 1981)
- helles Schlafzimmer mit Gartenblick
- innenliegendes Bad mit Badewanne, Waschbecken, und Waschmaschinenanschluss
- teilüberdachter Balkon
- Gegensprechanlage
- optional: Tiefgaragenstellplatz in Sammelgarage

Objektnummer: 24081025Dup - 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: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24081025Dup - 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)