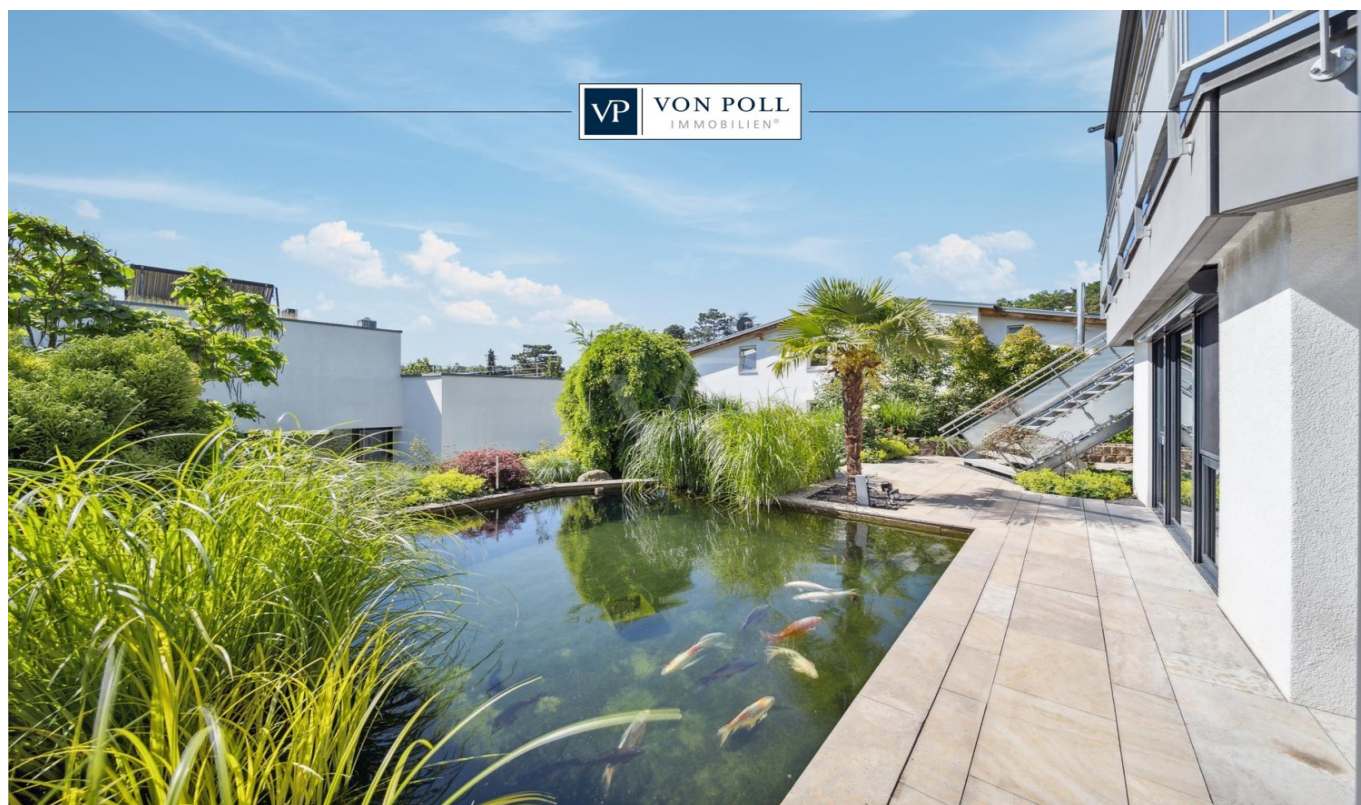


Gerlingen – Gerlingen

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 24143010



KAUFPREIS: 2.686.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 463,81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 820 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24143010
Wohnfläche	ca. 463,81 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	2.686.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	60.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.05.2034	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Solar		

Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143010 - 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.

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

**3,46% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung  
3,38% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,38% p.a.	3,46% p.a.
30 Jahre	3,85% p.a.	3,94% p.a.

Stand 01.07.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!





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

Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)

Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung wurde 2013 fertiggestellt und befindet sich in einer ruhigen sowie beliebten Lage von Gerlingen. Durch die offene Architektur ist hier ein außergewöhnliches Wohn- und Raumgefühl vorhanden. Der lichtdurchflutete Wohn- / Essbereich mit einer offener Küche gilt als Herzstück des Hauses und bietet großzügige ca. 90 m<sup>2</sup> mit einem Kamin für gemütliche Stunden. Der angrenzende Balkon erweitert diesen Bereich bei schönen Sommertage optimal und bietet sich ebenso für einen abendlichen Wein an. Ein Highlight ist der große Schwimmteich im Gartenbereich mit der großzügigen Terrasse, sodass direkt vom Wellnessraum die Ruheoase genossen werden kann. Dank der energieeffizienten Bauweise sowie der nachträglichen Installation einer Photovoltaikanlage im Jahr 2019, befindet sich der Energiebedarf bei ca. 60 kWh (Energieeffizienzklasse B) trotz der imposanten 464 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In der großen Doppelgarage mit ca. 50 m<sup>2</sup> und dem direkt daneben liegenden Carport findet sich genügend Platz für Pkws und sonstige Mobilitäten.

Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Ausstattung und Details

### Highlights:

- offene und lichtdurchflutete Architektur
- großer Wohn- / Essbereich mit Kamin
- offene Küchen sowie eine separate Vorratsküche
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- großzügige Balkone und Terrassen
- Schwimmteich und Garten
- Fitness- und Wellnessraum inkl. Sauna mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- Weinkeller / Vorratskeller mit ca. 52 m<sup>2</sup>
- 2-Zimmer-ELW mit 117,43 m<sup>2</sup>
- große Doppelgarage und Carport
- Solarthermie
- PV-Anlage von 2019

Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Alles zum Standort

Gerlingen ist eine attraktive Stadt mit ca. 20.000 Einwohnern. Landschaftlich reizvoll inmitten von Wäldern und Streuobstwiesen gelegen erhebt sich Gerlingen, welches auf eine über 1200 Jahre alte Tradition zurückblickt. Die in den letzten Jahrzehnten behutsam durchgeführten Sanierungsmaßnahmen integrieren historische Bausubstanz mit moderner Architektur. Die Stadt 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. Die Verkehrsanbindung in alle Richtungen ist hervorragend.

Objektnummer: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 60.68 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 24143010 - 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)