

Gerlingen – Gerlingen

# 3-Zimmer Wohnung mit Westbalkon und TG-Platz in Gerlingen

Objektnummer: 24143029



KAUFPREIS: 234.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

Objektnummer: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24143029
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 17000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	234.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	192.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.09.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143029 - 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 €

**3,19% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand 04.11.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!





www.vp-finance.de

Objektnummer: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

www.von-poll.com

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: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Ein erster Eindruck

Direkt am Feldrand, mit ruhigem Westbalkon, befindet sich diese 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sowohl in der Wohnung als auch am Haus wurden bereits mehrere Modernisierungen wie z.B. Dach, Fenster, Hauseingangstür und vieles mehr durchgeführt. Zuletzt wurde im Jahr 2024 die Sanierung der kompletten Tiefgarage abgeschlossen. Gleichzeitig wurden die Außenanlagen und die Begrünung erneuert. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 17.000 Euro zusätzlich erworben werden. Die Wohnung ist seit 2017 zu einer Kaltmiete von 690 Euro monatlich an einen zuverlässigen Herrn vermietet.

Objektnummer: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Ausstattung und Details

Highlights:

- viele Modernisierungen
- Balkon mit Abendsonne
- Tageslichtbad
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Hausmeisterservice und Winterdienst
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Alles zum Standort

Gehenbühl ist ein gewachsenes Wohngebiet von Gerlingen nahe Stuttgart. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, auch die U-Bahnstation sowie ein Fachmarkt mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs sind nur wenige Minuten zu Fuß erreichbar. Gerlingen ist eine attraktive Stadt mit ca. 20.000 Einwohnern. 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. Sowohl die Autobahnauffahrt (A81) bei der Stadt Ditzingen, als auch die Autobahnauffahrt (A8) bei der Stadt Leonberg, sind schnell erreichbar.

Objektnummer: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 192.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24143029 - 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)