

Gerlingen – Gerlingen

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

Property ID: 24081025Dup



PURCHASE PRICE: 178.300 EUR • LIVING SPACE: ca. 57,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## At a glance

Property ID	24081025Dup	Purchase Price	178.300 EUR
Living Space	ca. 57,7 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4	Modernisation / Refurbishment	1998
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Year of construction	1979	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park, 19000 EUR (Sale)		

Property ID: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

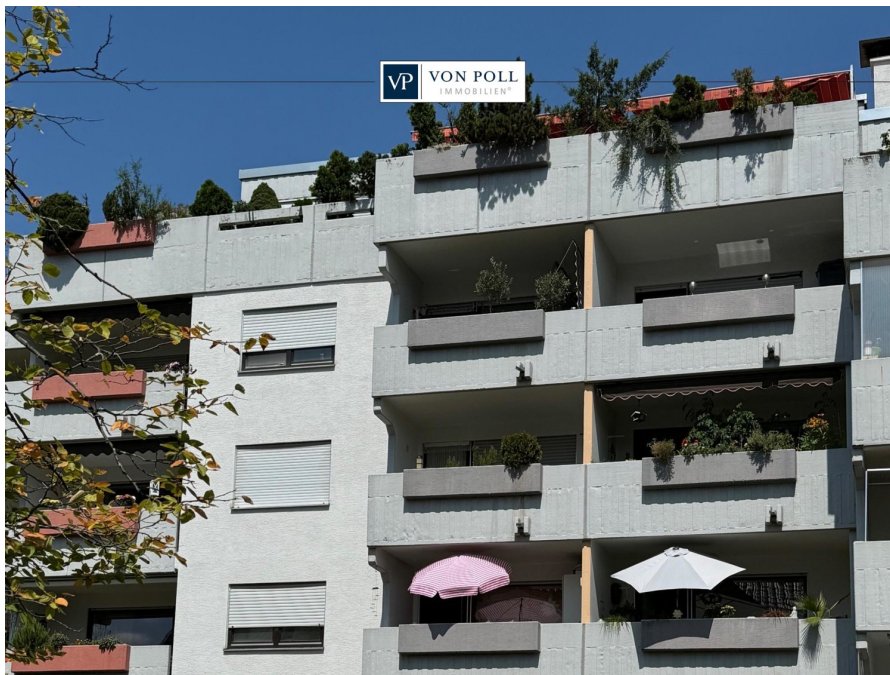
## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.06.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1979



Property ID: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## The property



Property ID: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## The property

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

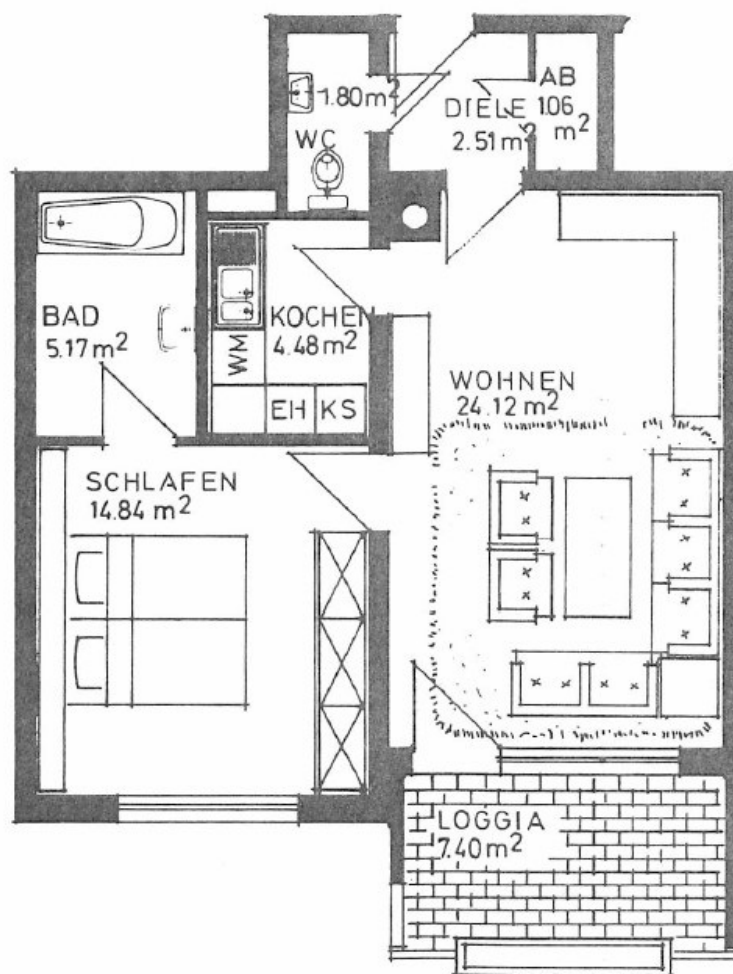
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

Property ID: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## A first impression

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.



Property ID: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## All about the location

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.

Property ID: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Other information

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.

Property ID: 24081025Dup - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)