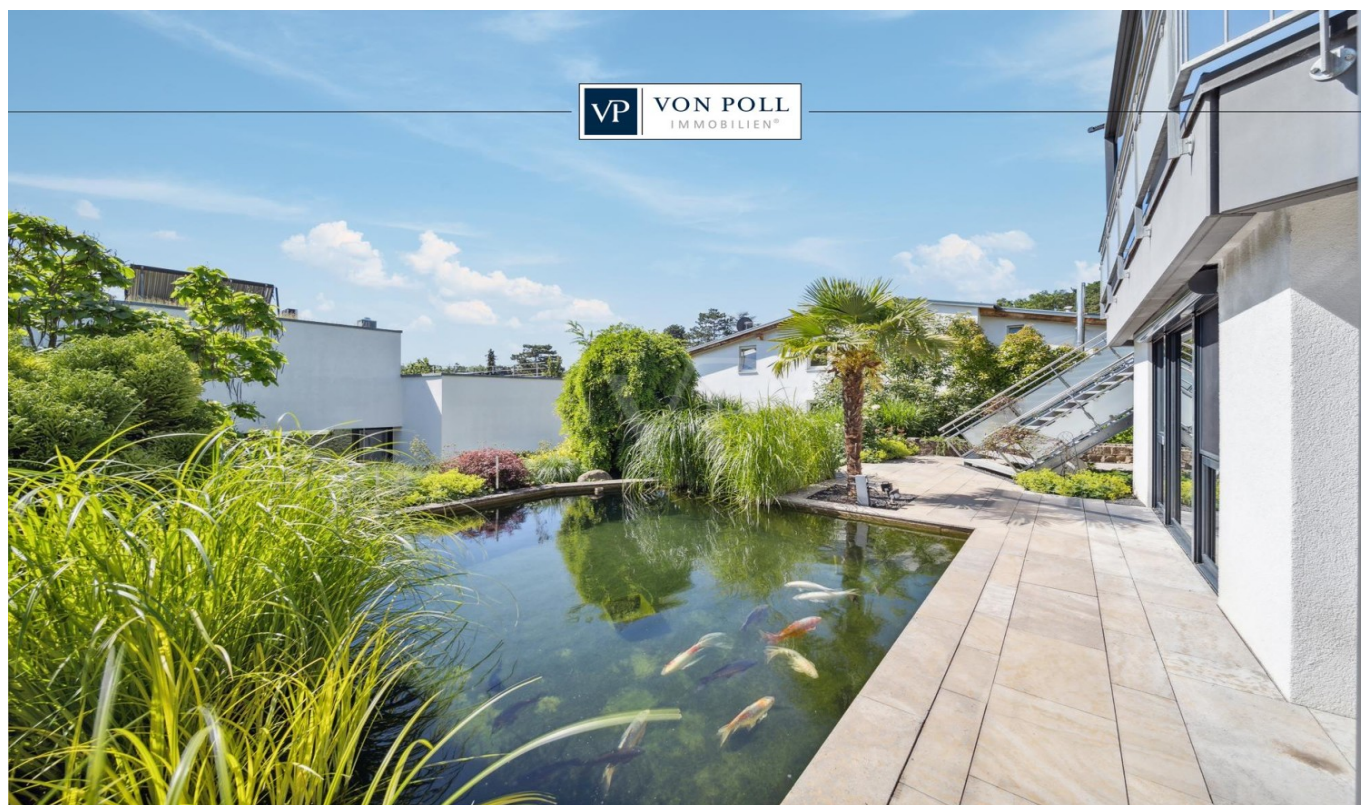


Gerlingen – Gerlingen

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

*Número de propiedad: 24143010*



PRECIO DE COMPRA: 2.686.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 463,81 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 820 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## De un vistazo

Número de propiedad	24143010
Superficie habitable	ca. 463,81 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Garaje

Precio de compra	2.686.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 58 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas licuado de petróleo	Demanda de energía final	60.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.05.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Solar		

Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## La propiedad







### 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 Sollzinsbindung  
3,38% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	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)

Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)