

Gerlingen – Gerlingen

Einfamilienhaus in spektakulärer Aussichtslage

????????? ??????????: 24143007



???? ??????: 498.000 EUR • ??????????: ca. 136,5 m² • ?????????: 6 • ??????? ??: 302 m²

???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ????????? ?????????????
- ??? ??????? ?????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ?????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24143007	????? ???????	498.000 EUR
????????????	ca. 136,5 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	?????????	???????
??????????	2	?????????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????
????? ?????????????	1956		

???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		??????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	427.13 kWh/m ² a
???????????????	11.03.2034	??????????????	
???????????????????		??????????????	H
????????? ???		??????????????????	
????? ????????????	?????	??????????????	
		????? ???????????????	1956
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ??: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ????????







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 €

3,12% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,05% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,20% p.a.	3,30% p.a.
10 Jahre	3,05% p.a.	3,12% p.a.
30 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.

Stand 02.12.2024

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



Blauen pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.vp-finance.de

???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



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.

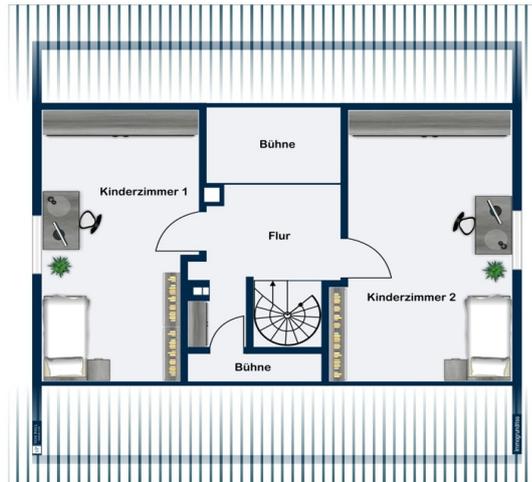
www.von-poll.com/leonberg

???????? ?????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus mit herrlicher Aussicht und in sehr gefragter Lage. Das Haus wurde 1956 fertiggestellt und immer in Stand gehalten. In den Jahren 1984-1987 wurde nahezu alles modernisiert. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 136 m² auf einem Grundstück von ca. 302 m². Das Haus begeistert mit seinem noch vorhandenen Potential, um es nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Die Wohnfläche verteilt sich auf 6 Zimmer - darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie, oder zusätzliche Gäste bieten. Ein großer Büroraum ergänzen das Wohnkonzept zum positiven. Für Komfort im Alltag sorgen die beiden Badezimmer des Hauses. Der Wohnbereich besticht durch eine wundervolle Aussicht. Hier findet auch der Essbereich seinen Platz. Durch das Wohnzimmer kommt man in eine großzügige Küche, über die eine sonnige Süd-Terrasse zu erreichen ist. Im EG befindet sich außerdem das Elternschlafzimmer und eines der erwähnten Bäder, mit einem Waschbecken, einer Badewanne, einer Dusche und einem WC. Das Obergeschoss ist über eine Wendeltreppe erreichbar. Oben befinden sich zwei etwa gleich große Kinderzimmer, die beide eine durchschnittliche Größe haben. Aktuell liegen dort noch Teppichböden und die Decke ist mit Holz verkleidet. Im Untergeschoss befinden sich neben den Keller- und Heizräumen noch zwei weitere Zimmer, das weitere Bad mit Badewanne und ein separates WC. Hier könnte ein schöner Gästebereich entstehen. Aktuell bietet das stimmige Angebot keine Garage oder einen Stellplatz. Allerdings ist die Parkplatzsituation sehr entspannt und mit etwas Aufwand könnte man auf der Südseite des Hauses einen Stellplatz entstehen lassen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Bushaltestelle erreichen Sie zu Fuß in ca. 5 Minuten. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Ausstattungsqualität mit Modernisierungsbedarf. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und überzeugen sich selbst von den Vorteilen dieses Hauses. Es bietet die perfekte Gelegenheit, Ihre eigenen Wohnträume wahr werden zu lassen.

???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

????????????????? ??? ???? ?????

- zwei Bäder (eines davon mit Badewanne und Dusche)
- sonnige Terrasse
- Gästebereich
- hauptsächlich Fliesen, teilweise Teppichboden
- Fenster teilweise Kunststoff, teilweise Holz

???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

??? ??? ??? ????????????

Gerlingen bietet ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot und eine hervorragende Infrastruktur. In bevorzugter Halbhöhenlage wohnen Sie hier mit beeindruckendem Blick über das Strohgäu. Das nahe gelegene Zentrum von Gerlingen ist in Kürze erreichbar und bietet ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten. In Gerlingen befinden sich Schulen aller Art wie z.B. das Robert-Bosch-Gymnasium sowie mehrere Kindergärten. Mit der Stadtbahn können Sie zügig und bequem in die Stuttgarter Innenstadt fahren. Das Autobahnkreuz Stuttgart und der Flughafen sind mit dem Auto leicht zu erreichen. Die Bushaltestelle direkt nach Gerlingen Zentrum ist quasi vor der Haustüre und die nach Leonberg oder Stuttgart ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen.

??????? ???????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 427.13 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24143007 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg
E-Mail: leonberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com