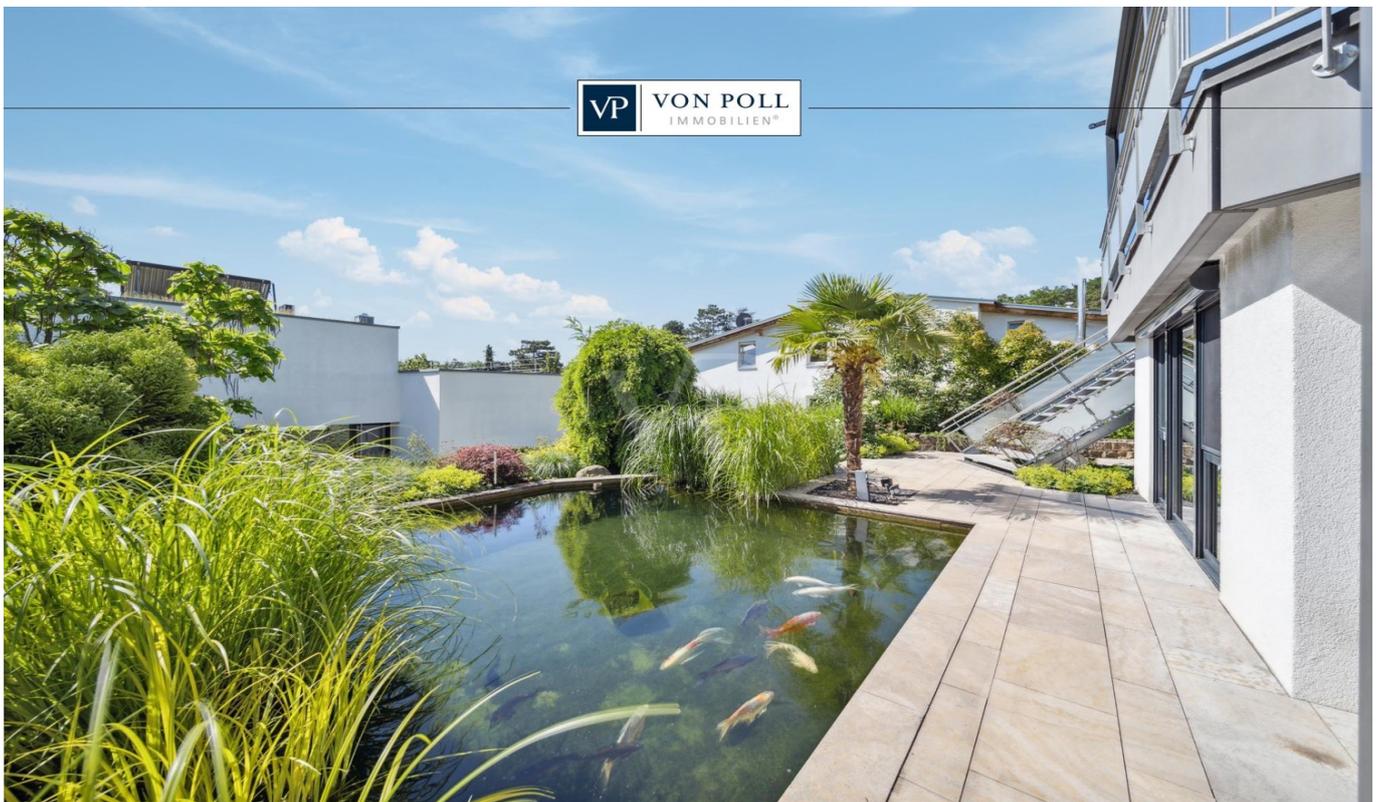


Gerlingen – Gerlingen

Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24143010



????? ?????????: 2.686.000 EUR • ??????????: ca. 463,81 m² • ??????????: 7 • ????????? ?????: 820 m²

???????? ??????????: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

???????? ??????????: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24143010
????????????	ca. 463,81 m ²
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	7
?????????????? ??? ????????????	5
????????????	3
????? ??????????????	2013
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ??????????????, 2 x ?????????

????? ?????????	2.686.000 EUR
???????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2019
????????? ????????????????	?????????
?????????????????????????	ca. 58 m ²
?????????	?????????, WC ??????????????, ????????, ???????, ??????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????????????????	???????? ????????	60.68 kWh/m ² a
	???????	???????????	
?????????????	01.05.2034	?????????????	B
?????????????????		?????????????????	
????????? ???		?????????????	
????? ????????????	?????????		

???????? ??????????: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24143010 - 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 €

3,46% 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

???????? ??????????: 24143010 - 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

???????? ??????????: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

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 m² 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 m² Wohnfläche. In der großen Doppelgarage mit ca. 50 m² und dem direkt daneben liegenden Carport findet sich genügend Platz für Pkws und sonstige Mobilitäten.

???????? ??????????: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

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 m²
- Weinkeller / Vorratskeller mit ca. 52 m²
- 2-Zimmer-ELW mit 117,43 m²
- große Doppelgarage und Carport
- Solarthermie
- PV-Anlage von 2019

???????? ??????????: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

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.

??????? ????????: 24143010 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 60.68 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24143010 - 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