

Gerlingen – Gerlingen

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

????????? ??????????: 24143029



????? ?????????: 234.000 EUR • ??????????: ca. 75 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

???????? ??????????: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24143029	????? ???????	234.000 EUR
????????????	ca. 75 m ²	????????????	
???????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
????????????			
???????????	1	????? ??????????????	2024
????? ??????????????	1969	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ????????? ?????????, 17000 EUR (???????)	?????????????	ca. 0 m ²
		??????	
		???????	?????????

???????? ??????????: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	192.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.09.2028	????????????? ?????????????? ???????????	F
????? ????????????	?????	????????????? ?????????????? ???????????	

???????? ??????????: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



???????? ?????????: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ?????????



??????? ????????: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ????????



???????? ??: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

?? ????????



??????? ???????: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

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.

???????? ??????????: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

Highlights:

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

???????? ??????????: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

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.

??????? ???????: 24143029 - 70839 Gerlingen – Gerlingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 192.90 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24143029 - 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