

Gerlingen

# Großzügige Doppelhaushälfte mit grandioser Aussicht

Número da propriedade: 25143006



PREÇO DE COMPRA: 990.000 EUR • ÁREA: ca. 174 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 467 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25143006	Preço de compra	990.000 EUR
Área	ca. 174 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1981		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

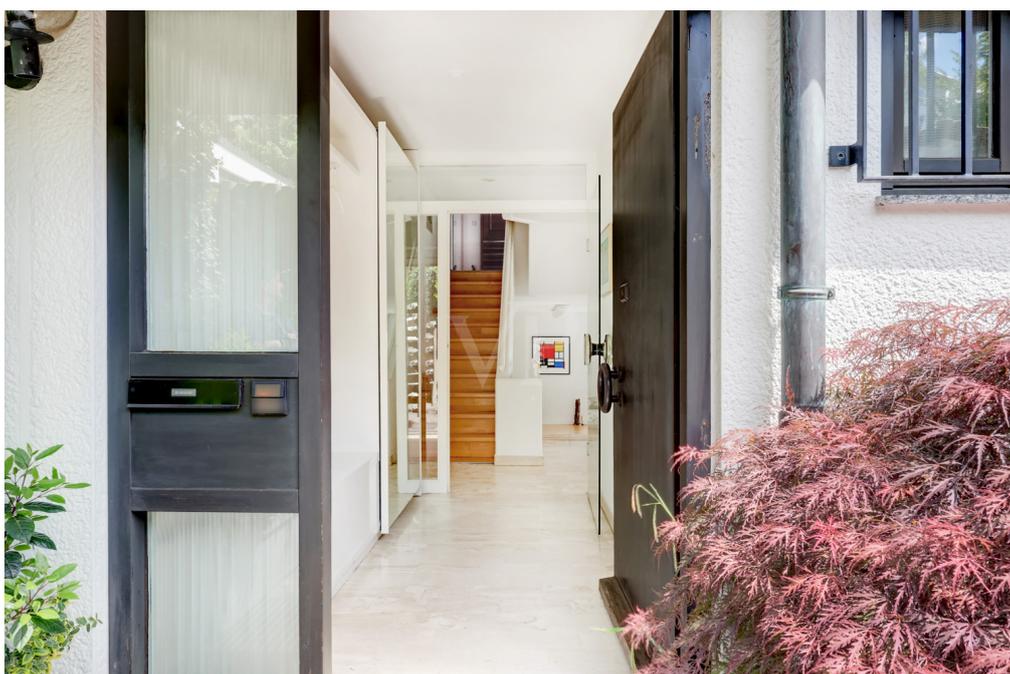
Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	ELECTRICITY	Consumo final de energia	158.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.05.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981

Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



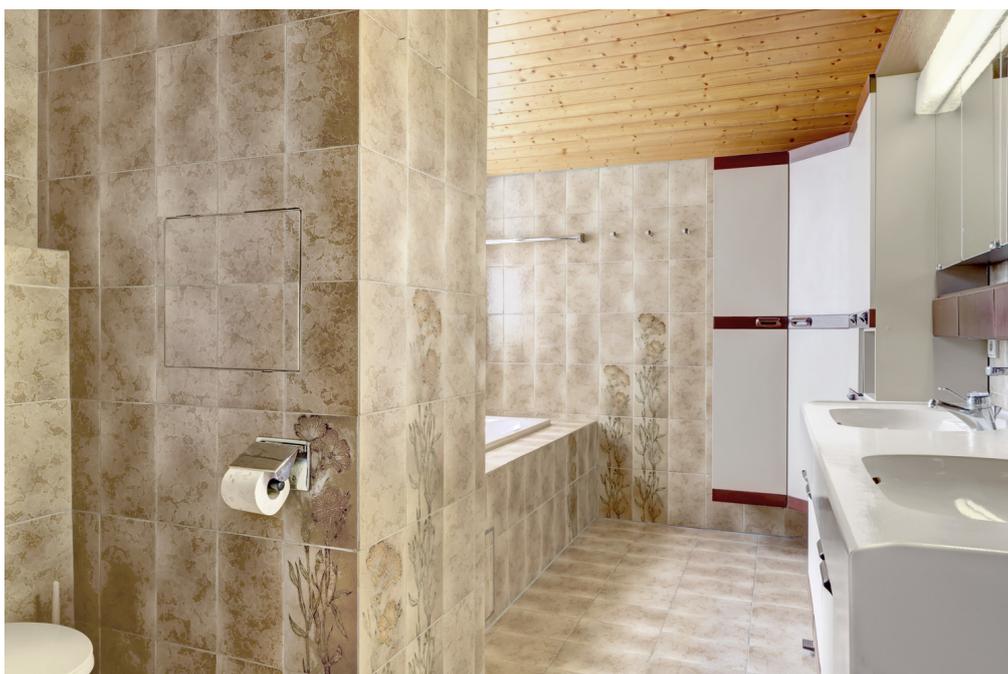
Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



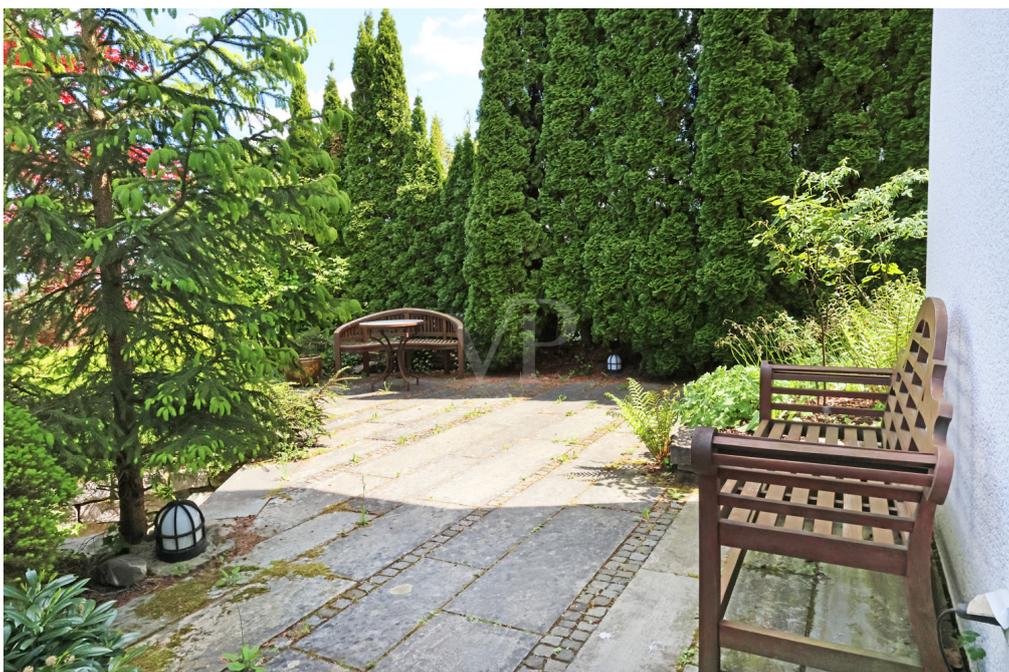
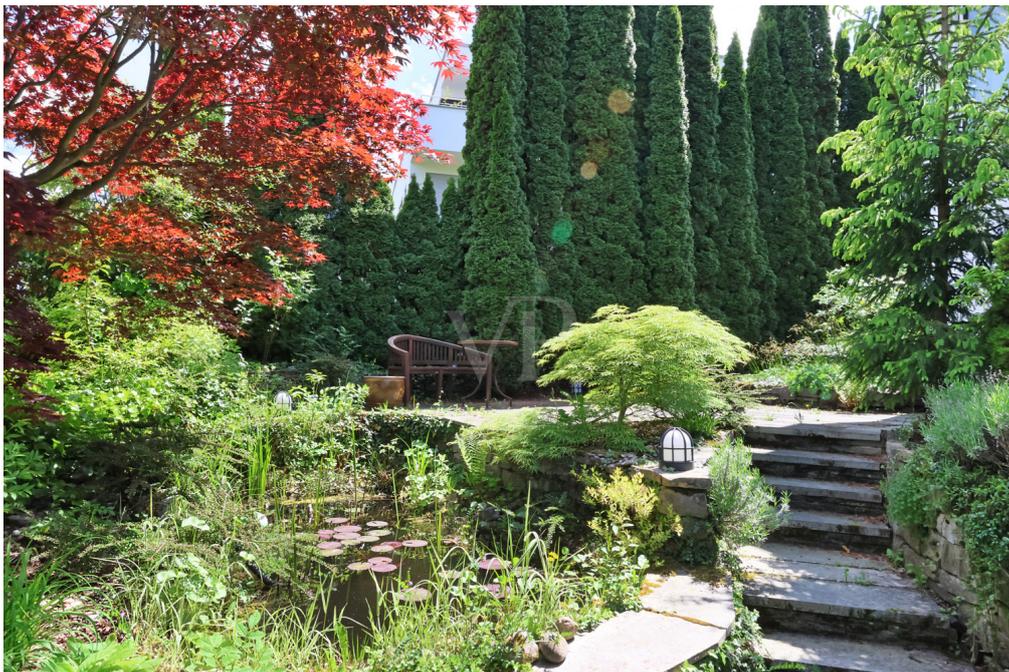
Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## O imóvel

### 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 350.000 €

**3,26% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,19% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,22% p.a.	3,31% p.a.
10 Jahre	3,19% p.a.	3,26% p.a.
30 Jahre	3,79% p.a.	3,87% p.a.

Stand 05.05.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Blüme pflanzen fürs Klima

GRÜNKWITZE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## Uma primeira impressão

Wir freuen uns, Ihnen dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1981 vorzustellen. Das Haus wurde auf einem ca. 467 qm großen Grundstück in gefragter Hanglage von Gerlingen erbaut und besticht durch die Split-Level-Bauweise und der großzügigen Raumaufteilung.

Die Eigentümer legten im Baujahr sehr viel Wert auf eine hochwertige Bauweise, die zusammen mit einem großzügigen Grundriss, der ca. 174 qm Wohnfläche bietet, zu hohem Wohnkomfort führte.

Neben der exzellenten und idyllischen Lage mit nord-/östlicher Ausrichtung, kann das Haus mit weiteren tollen Attributen aufwarten. Das Haus verfügt über 3 Wohnebenen. Bereits beim Betreten des Hauses wird die praktische und schöne Aufteilung sichtbar. In der Eingangsebene sind eine große helle, offen gestaltete Küche, die Gästetoilette sowie das über wenige Stufen erreichbare Wohnzimmer zu finden. Das Wohnzimmer besticht durch ein großes Panoramafenster, welches einen wunderschönen Ausblick bietet, den Sie sowohl vom Wohnbereich, vom Essbereich als auch von der Küche aus genießen können. Außerdem sind alle Fenster bodentief, daher eine lichtdurchflutete Räumlichkeit. Ein wunderschöner Kachelofen erzeugt zusätzlich eine warme, einladende Atmosphäre. Im oberen Geschoss, das durch eine parkettbelegte Treppe erreichbar ist, befindet sich das Elternschlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein "Jugendzimmer" mit einer Galerie und einer sonnigen nach Süden ausgerichteten Loggia. In den Schlafzimmern hat man eine großzügige Raumhöhe, so dass u.a. der Einbauschränk im Schlafzimmer viel Platz bietet. Zu erwähnen ist noch, dass hier unter Beachtung der Bauvorschriften eventuell eine Dachgaube realisiert werden könnte damit Sie die tolle Aussicht vom OG noch besser genießen können.

Im Gartengeschoss erwartet Sie eine charmante 1-Zimmerwohnung, die ohne weiteres mit wenig Aufwand zu einer 2-Zimmerwohnung umgestaltet werden kann. Diese zusätzlichen Räumlichkeiten passen perfekt für Großeltern, Gäste oder heranwachsende Kinder. Gut zu nutzen, da es ein kleines Bad und eine Miniküche bietet.

Weiter gibt es im Gartengeschoss noch 2 Kellerräume sowie der Heizraum. Geheizt wird das Haus über eine Fußbodenheizung - zentral gesteuert durch eine wartungsarme Nachspeicherheizung.

Im Garten finden sich 3 Terrassen, daher kann man nahezu von jeder Wohnebene eine Terrasse erreichen. Außerdem werden Sie von dem bezaubernden Wasserrosenteich begeistert sein. Hier lässt es sich wunderbar vom alltäglichen Stress erholen. Im unteren Bereich des Gartens ist noch ein Gerätehäuschen untergebracht, was eine Abstellmöglichkeit der Gerätschaften oder Gartenmöbel bietet. Außerdem gibt es hier als

weiteres Highlight eine Bewässerungsanlage.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine abließbare Einzelgarage mit elektrischem Tor sowie ein Stellplatz zur Verfügung. Unterhalb der Garage befindet sich noch ein Raum, der bestens als Hobbyraum oder Werkstatt genutzt werden kann. Die Holzpalisaden am Hauseingang zum Abfangen des Hangs wurden 2021 erneuert.

Dieses Haus kann auf Wunsch kurzfristig Ihr neues Zuhause sein. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, es lohnt sich!

Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## Detalhes do equipamento

Sehr schön angelegter Garten mit 3 Terrassen und einem Teich

Tolle Aussicht

Garage + Stellplatz

Split-Level-Bauweise (versetzte Wohnebenen)

Panoramafenster im Wohnzimmer

Nostalgischer Kachelofen

Nachhaltige Zentralheizung (Strom)

Fußbodenheizung

Einliegerwohnung

u.v.m.

**Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen**

## Tudo sobre a localização

Das Haus befindet sich in einer wundervollen Lage von 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. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.

Número da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 158.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 da propriedade: 25143006 - 70839 Gerlingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: [leonberg@von-poll.com](mailto:leonberg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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