Gerlingen

Großzügige Doppelhaushälfte mit grandioser Aussicht

Property ID: 25143006

PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 174 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 467 m²

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

At a glance

Property ID	25143006
Living Space	ca. 174 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	990.000 EUR
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	26.05.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	158.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

The property

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

The property

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

The property

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

The property

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

The property

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

The property

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

The property

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

The property

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

The property

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

A first impression

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 gestalte 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 geniesen können. Außerdem sind alle Fenster bodentief, daher eine lichtdurchflutete Räumlichkeit. Ein wunderschöner Kachelofen erzeugt zusätzlich eine warme, einlandene 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 Einbauschrank 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 geniesen 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 genutz 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!

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

Details of amenities

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.

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

All about the location

Das Haus befindet sich ein 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 Auteo in wenigen Minuten zu erreichen.

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 158.40 kwh/(m²*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.

Property ID: 25143006 - 70839 Gerlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg
Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0
E-Mail: leonberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com