

# \* Eine Wohnung rundum zum Wohlfühlen mit sonnigen Balkon in herrlicher Lage + Tiefgarage \*

Preis: 357.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/246145>  
Artikelnummer #246145

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**  
Telefon: 07751-918250  
Fax: 07751 91825 20  
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote  
Veröffentlicht am : 15.04.24

## Preis

Preis: 357.000 €  
Provision: 3,57 % (inkl. MwSt.)  
Im Kaufpreis enthalten: Nein

## Details

Wohnfläche: 96 (m<sup>2</sup>)  
Anzahl Zimmer: 3  
Anzahl Badezimmer: 1

## Verfügbarkeit

Verfügbar ab: 02.05.24

# \* Eine Wohnung rundum zum Wohlfühlen mit sonnigen Balkon in herrlicher Lage + Tiefgarage \*

Preis: 357.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** \* wunderschöne herrliche Lage an einer Anliegerstraße \* die Umgebung ist ideal für entspannende Spaziergänge \* nur sieben Wohnungen im Eingang \* sehr gute großzügige Raumaufteilung mit ca. 96 qm \* helle, freundliche und Zimmer \* sonniger überdachter Balkon mit bestem Ausblick ins Grüne \* sehr gepflegter Zustand \* zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung \* Badezimmer/separates WC 2008 modernisiert \* Einbauküche inklusive \* großzügige Wohn-Essküche \* Tiefgaragenstellplatz inklusive \* wenige Meter vom Haus beginnen die Felder und Wälder \* Stadtbahn U6 nur ca. 5 Minuten/450 m zu Fuß \* alle Dinge für den täglichen Bedarf in der Nähe \* die Hausnebenkosten sind im Moment nur so hoch, da die letzten Mieter (ca.1 Jahr gemietet) viel zu hohe Verbrauchskosten (Heizung) verursacht haben (offenes Fenster usw.) Davor lagen sie bei ca. 300,00 EUR und werden auch nachweislich wieder auf normalen Niveau angepasst. \* die neue Abrechnung kommt demnächst (alle Abrechnungen nachweislich vorhanden) Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Gerlingen ist durch die Bundesautobahn 81 (Ausfahrt 18 Stuttgart-Feuerbach, ca. 3 Kilometer bis Gerlingen) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Stadtbahnlinie U6 (Gerlingen-Hauptbahnhof-Fasanenhof) verbindet Gerlingen mit dem Stuttgarter Nahverkehrsnetz. Gerlingen grenzt im Norden an die Stadt Ditzingen, die gleichfalls im Landkreis Ludwigsburg liegt; im Osten an den Stadtkreis der Landeshauptstadt Stuttgart (Stadtteile Hausen, Giebel, Bergheim, Solitude, Wildpark und Büsnau); im Westen an die Stadt Leonberg im Landkreis Böblingen.

**Weitere Angaben / Freitext:** Energieverbrauchsausweis

Energiekennwert: 112,80 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse D (<130)

Heizung: Zentralheizung mit Gas

Baujahr laut Energieausweis: 1977\* Wirtschaftsstarke Region mit wertvollen ansässigen Unternehmen: \* Robert Bosch GmbH, der größte Automobilzulieferer der Welt \* Werke bzw. Niederlassungen der Sandoz GmbH (Novartis-Pharma) \* Endress + Hauser Conducta GmbH (Messtechnik) \* Trumpf GmbH + Co. KG (Maschinen- und Anlagenbau) \* Mühleisen GmbH (Präzisionsteile) \* Die DEHA-Gruppe, ein Systemverbund aus fünf Konzern unabhängigen

Elektrogroßhandelsunternehmen

**Objektnummer:** 171.187

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Gepflegt

**Baujahr:** 1977

**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

**Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 112,8 (kWh/(m²\*a))

**Energieeffizienzklasse:** D

**Wesentlicher Energieträger:** Gas

**Heizungsart:** Zentralheizung

## Ausstattung

Gäste-WC

Fahrradraum

\* ca. 90,43 qm Wohnfläche + ca. 12,08 qm Balkon/Loggia \* im 2. Obergeschoss \* überdachter sonniger Balkon \* vom Wohnzimmer Zugang zum Balkon \* großzügige Essküche mit Durchgang zum Wohnzimmer \* ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung \* Waschmaschinenanschluss in der Wohnung \* großzügiger Kellerraum \* Tiefgaragenstellplatz<br/> <br/>

# \* Eine Wohnung rundum zum Wohlfühlen mit sonnigen Balkon in herrlicher Lage + Tiefgarage \*

Preis: 357.000 €

## Beschreibung

\* wunderschöne herrliche Lage an einer Anliegerstraße \* die Umgebung ist ideal für entspannende Spaziergänge \* nur sieben Wohnungen im Eingang \* sehr gute großzügige Raumaufteilung mit ca. 96 qm \* helle, freundliche und Zimmer \* sonniger überdachter Balkon mit bestem Ausblick ins Grüne \* sehr gepflegter Zustand \* zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung \* Badezimmer/separates WC 2008 modernisiert \* Einbauküche inklusive \* großzügige Wohn-Essküche \* Tiefgaragenstellplatz inklusive \* wenige Meter vom Haus beginnen die Felder und Wälder \* Stadtbahn U6 nur ca. 5 Minuten/450 m zu Fuß \* alle Dinge für den täglichen Bedarf in der Nähe \* die Hausnebenkosten sind im Moment nur so hoch, da die letzten Mieter (ca.1 Jahr gemietet) viel zu hohe Verbrauchskosten (Heizung) verursacht haben (offenes Fenster usw.) Davor lagen sie bei ca. 300,00 EUR und werden auch nachweislich wieder auf normalen Niveau angepasst. \* die neue Abrechnung kommt demnächst (alle Abrechnungen nachweislich vorhanden) Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

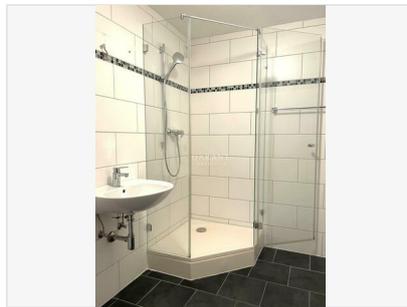
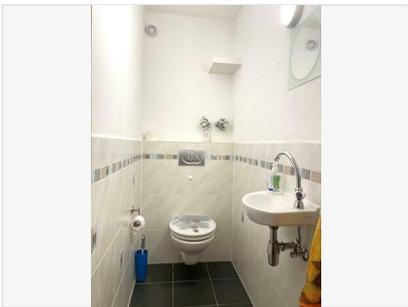
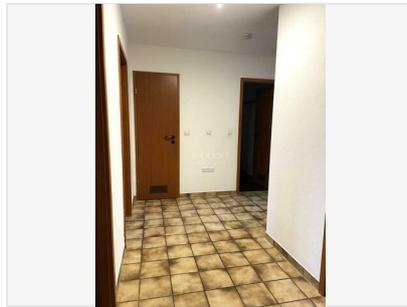
## Objekt Standort

[Gerlingen, Deutschland](#)

# \* Eine Wohnung rundum zum Wohlfühlen mit sonnigen Balkon in herrlicher Lage + Tiefgarage \*

Preis: 357.000 €

## Produktbilder



# \* Eine Wohnung rundum zum Wohlfühlen mit sonnigen Balkon in herrlicher Lage + Tiefgarage \*

Preis: 357.000 €

