

Gärtringen

Reihenendhaus am Ortsrand von Gärtringen

Codice oggetto: 26455029



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 597.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 187 m²

Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26455029
Superficie netta	ca. 154 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	597.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Verkäuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	07.06.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	153.15 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

La proprietà



Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

La proprietà



Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

La proprietà



Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

La proprietà



Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

La proprietà



Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

La proprietà



Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

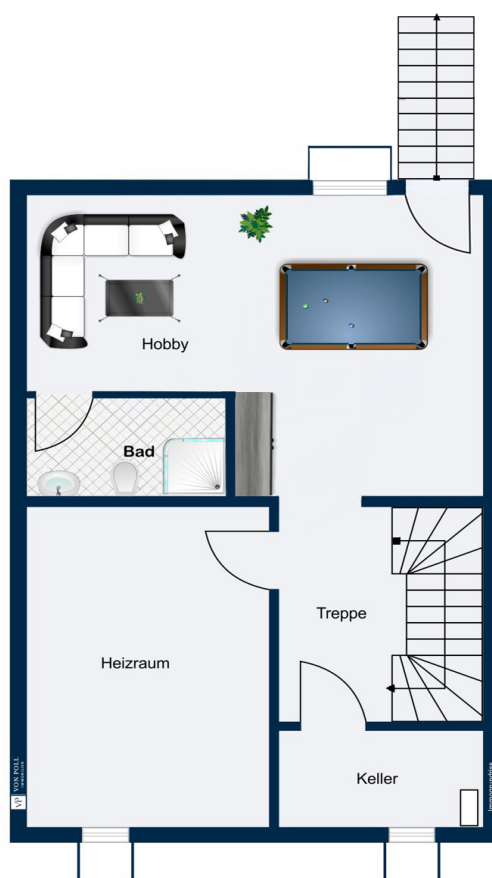
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

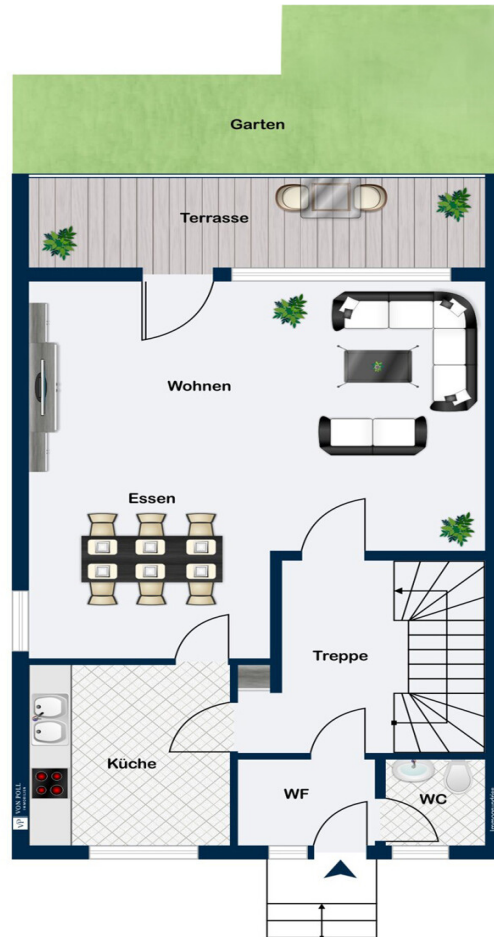
T.: 07031 - 67 71 01 6

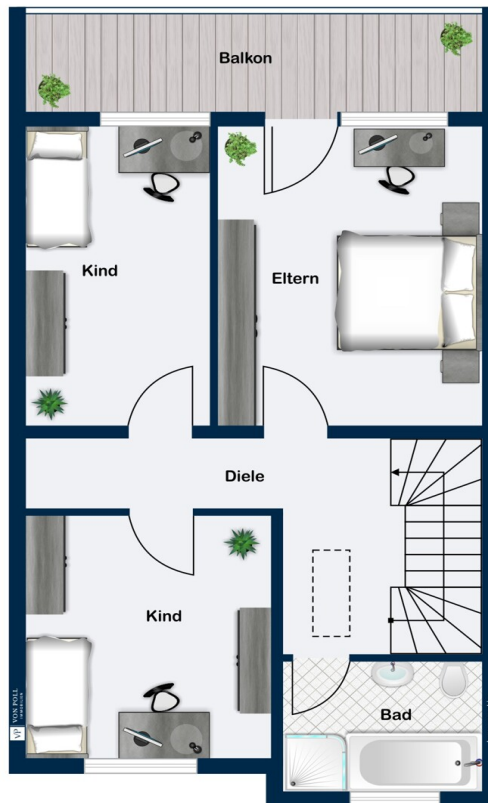
www.von-poll.com

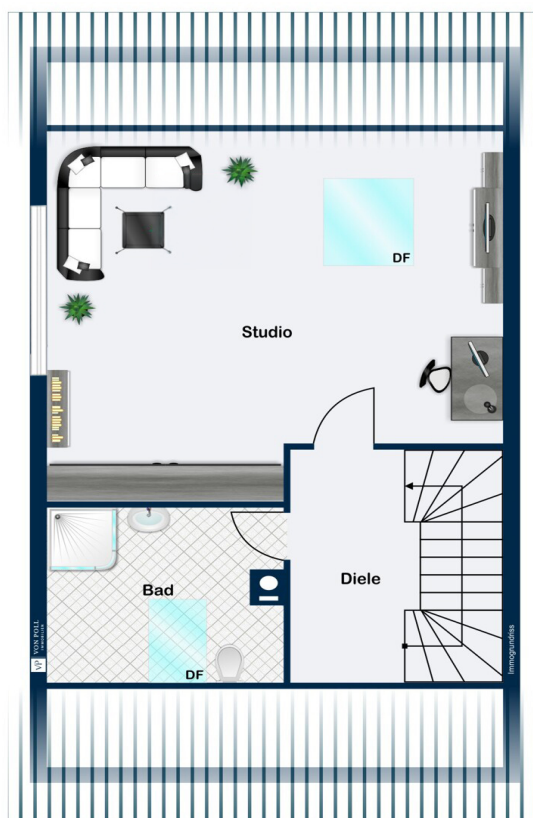
Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenendhaus am Ortsrand von Gärtringen wurde auf einer Grundstücksfläche von ca. 187 m² errichtet und bietet auf ca. 154 m² Wohnfläche viele Möglichkeiten zur Entfaltung. Die Immobilie wurde im Jahr 1974 in massiver Bauweise errichtet und seither kontinuierlich instand gehalten sowie modernisiert. Insgesamt stehen Ihnen 6,5 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, zur Verfügung.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2013 wurden die Fenster teilweise 2-fach verglast erneuert. Dies sorgt nicht nur für eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern trägt auch zur Energieeffizienz bei. Ein zukunftsorientierter Aspekt ist der der im Jahr 2025 realisierte Einbau eines neuen Heizungskessels der zentralen Ölheizung, zusätzlich wurde ein Balkonkraftwerk installiert, das eine umweltbewusste Ergänzung zur bestehenden Energieversorgung darstellt. Für weitere Flexibilität besteht die Möglichkeit, einen separaten Heizofen über ein außenliegendes Edelstahlrohr anzuschließen.

Die gehobene Ausstattungsqualität zieht sich durch alle Wohnbereiche. Die Fußböden sind mit Parkett, Laminat sowie Fliesen ausgestattet. Diese Kombination verschiedener Materialien bietet sowohl wohnliches Ambiente als auch pflegeleichte Funktionalität. Mit fünf Schlafzimmern eignet sich das Haus hervorragend für Familien oder für Menschen, die neben einem Schlafbereich ebenfalls noch Raum für ein Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyräume wünschen. Die drei vorhandenen Badezimmer ermöglichen komfortables Wohnen auch für größere Haushalte.

Das Grundstück mit Gartenanteil bietet Möglichkeiten, individuelle Gestaltungsideen zu verwirklichen. Eine Garage ist dem Haus zugeordnet und sorgt für einen sicheren Stellplatz. Dank der Lage am Ortsrand profitieren Sie von kurzen Wegen in die Natur und genießen gleichzeitig eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur von Gärtringen.

Die Kombination aus massiver Bauweise, laufenden Modernisierungen sowie wertigen Ausstattungsmerkmalen machen diese Immobilie besonders interessant für Käufer, die auf Nachhaltigkeit und eine verlässliche Bausubstanz Wert legen. Ein Einzug ist nach kleineren Renovierungsmaßnahmen bequem möglich, sodass Sie Ihr neues Zuhause kurzfristig genießen können.

Wenn Sie eine Immobilie suchen, die Ihnen Raum, Komfort und Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet, empfiehlt sich dieses Reihenendhaus in Gärtringen zur näheren Betrachtung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort selbst von den Qualitäten und Besonderheiten dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen

uns darauf, Ihnen dieses Angebot präsentieren zu dürfen.

Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

Dettagli dei servizi

- Reihenendhaus
- Massive Bauweise
- Baujahr 1974
- Ortsrandlage von Gärtringen
- Grundstückgröße ca. 187 m²
- Wohnfläche ca. 154 m²
- Teilweise neue 2-fach verglaste Kunststofffenster (2013)
- Neuer Heizungskessel (2025)
- Balkonkraftwerk
- Außenliegendes Edelstahlrohr für Anschluss separaten Heizofen
- Fußböden: Parkett, Laminat und Fliesen
- 1 x Garage

Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

Tutto sulla posizione

Gärtringen im Landkreis Böblingen besticht durch seine hervorragende Lage im wirtschaftsstarken Großraum Stuttgart und bietet ein besonders familienfreundliches Wohnumfeld. Die Stadt verbindet eine ruhige, sichere Atmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die den Alltag entspannt und komfortabel gestaltet. Berufspendler profitieren von der guten Anbindung an Stuttgart und umliegende Zentren, während das überwiegend von Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägte Wohngebiet ein harmonisches und naturnahes Lebensgefühl vermittelt. Die stabile Nachfrage und die langfristige Orientierung der Bewohner aus dem Mittel- bis gehobenen Mittelstand unterstreichen die hohe Lebensqualität und das sichere Umfeld für Familien.

Der Ortsteil Gärtringen selbst präsentiert sich als idyllische, familienorientierte Gemeinde mit rund 12.000 Einwohnern, die vor allem durch ihre ruhige Lage und das großzügige Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern mit Gärten besticht. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause in einer Gemeinschaft, die von Sicherheit und Nachbarschaft geprägt ist. Die Nähe zu den Wirtschaftszentren Stuttgart, Böblingen und Sindelfingen sichert nicht nur stabile Arbeitsplätze, sondern ermöglicht auch eine ausgewogene Work-Life-Balance. Die gut ausgebaute Infrastruktur mit S-Bahn-Anbindung und der Nähe zur Autobahn A81 sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit. Lokale Grundschulen und medizinische Grundversorgung sind fußläufig erreichbar, was den Alltag für Familien besonders angenehm macht.

In Gärtringen finden Familien ein vielfältiges Angebot an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind: Kindergärten wie der Kindergarten Staufestraße oder der Schönbuch Kindergarten laden zu einer liebevollen Betreuung ein, während die Peter-Rosegger-Schule und die Ludwig-Uhland-Schule als Grund- und Gemeinschaftsschulen eine hervorragende schulische Basis bieten. Die Nähe zur S-Bahn-Station Gärtringen, die in nur etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht zudem eine komfortable Anbindung an weiterführende Schulen und Hochschulen in der Region. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, die innerhalb von 3 bis 8 Minuten zu Fuß erreichbar sind, ergänzt durch Pflegeeinrichtungen wie das Samariterstift und die Tagespflege am Park. Freizeit und Erholung kommen in der Umgebung ebenfalls nicht zu kurz: Mehrere Spielplätze und Sportanlagen sind in nur 2 bis 3 Minuten zu Fuß erreichbar, während der Kiefer Park mit seinen weitläufigen Grünflächen und die Peter-Rosegger-Halle vielfältige Möglichkeiten für aktive und gemeinschaftliche Freizeitgestaltung bieten. Für gesellige Stunden und kulinarische Vielfalt laden charmante Cafés, Bäckereien und Restaurants in unmittelbarer Nähe ein, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, bietet Gärtringen ein ideales Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern Beruf und Freizeit harmonisch verbinden können. Die Kombination aus hochwertiger Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer vertrauensvollen Gemeinschaft macht diesen Standort zu einem besonders begehrten Zuhause für die ganze Familie.

Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 26455029 - 71116 Gärtringen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martina Oroz

Poststraße 59, 71032 Böblingen
Tel.: +49 7031 - 67 71 016
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com