Gärtringen

Reihenendhaus am Ortsrand von Gärtringen

Objektnummer: 26455029



KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 187 m²

Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26455029
Wohnfläche	ca. 154 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	539.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	153.15 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

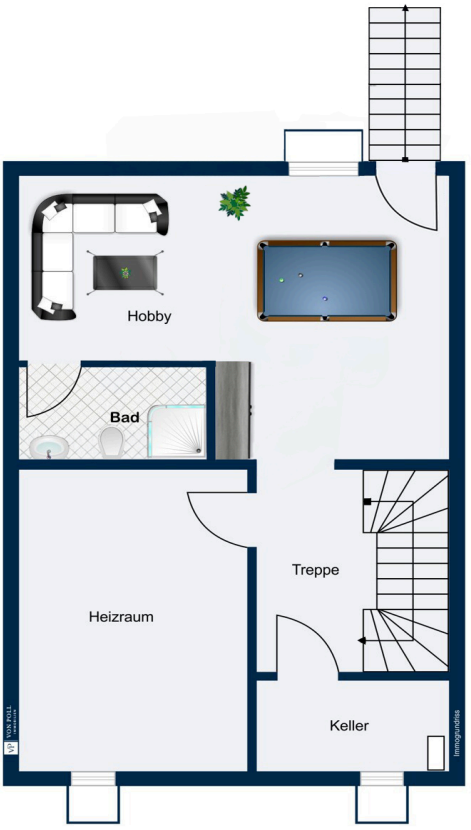
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

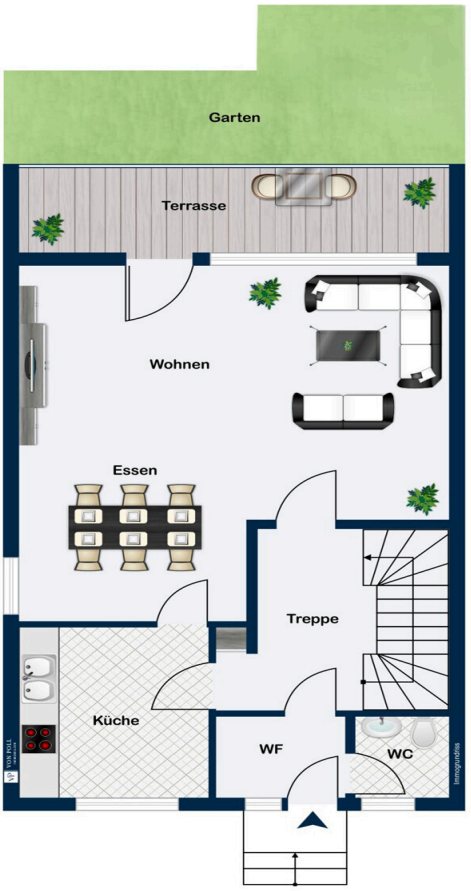
T.: 07031 - 67 71 01 6

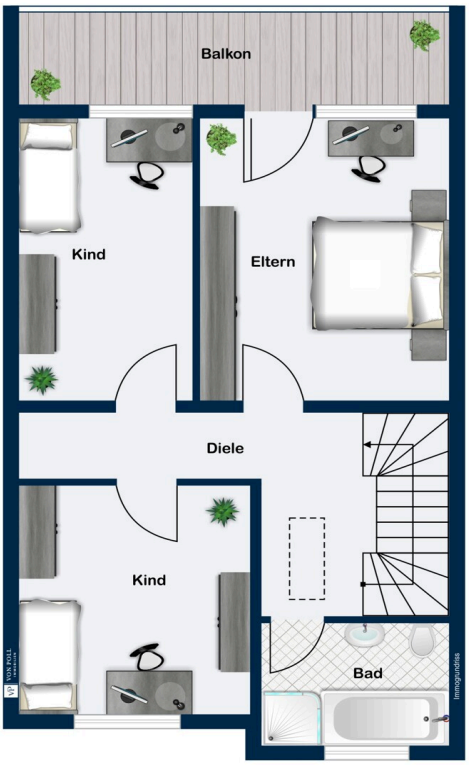
www.von-poll.com

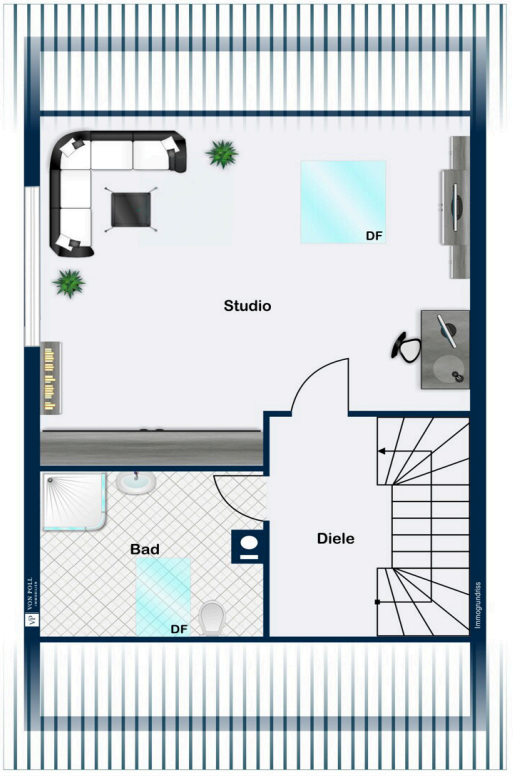
Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Grundrisse




Garten
Terrasse
Wohnen
Essen
Treppe
Küche
WF
WC


Balkon
Kind
Eltern
Diele
Kind
Bad



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Ausstattung und Details

- Reihenendhaus
- Massive Bauweise
- Baujahr 1974
- Ortsrandlage von Gärtringen
- Grundstücksgröße 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

Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Alles zum Standort

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 Staufenstraße 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.

Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26455029 - 71116 Gärtringen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com