Gärtringen

Exklusives Architektenhaus – Wohnen auf einer Ebene mit Einliegerwohnung und traumhaftem Weitblick

Objektnummer: 26455038



KAUFPREIS: 1.049.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 735 m²

Objektnummer: 26455038 - 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: 26455038 - 71116 Gärtringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26455038
Wohnfläche	ca. 208 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.049.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 33 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	112.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.05.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





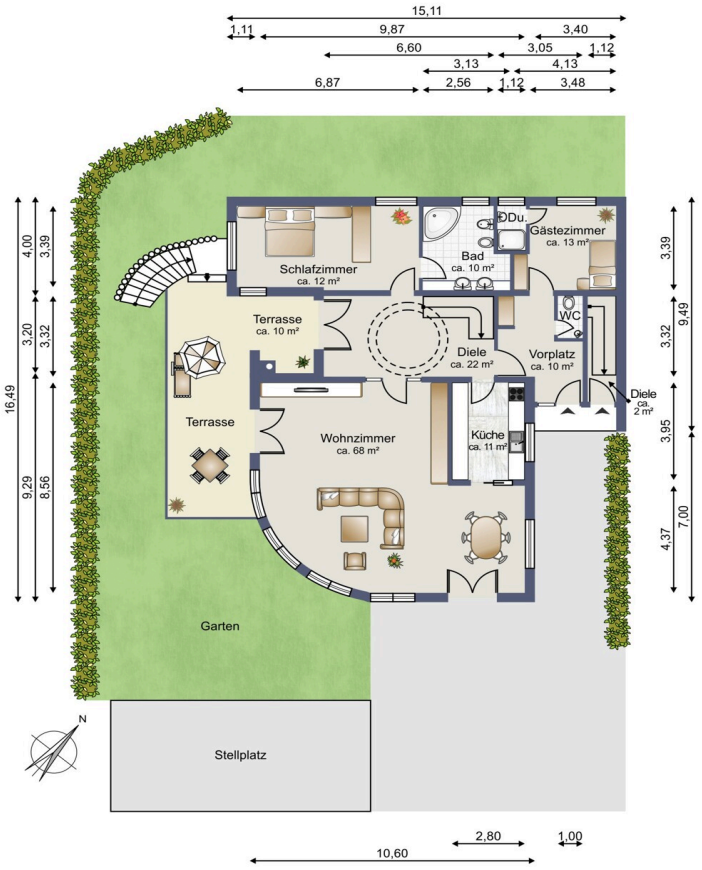
Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

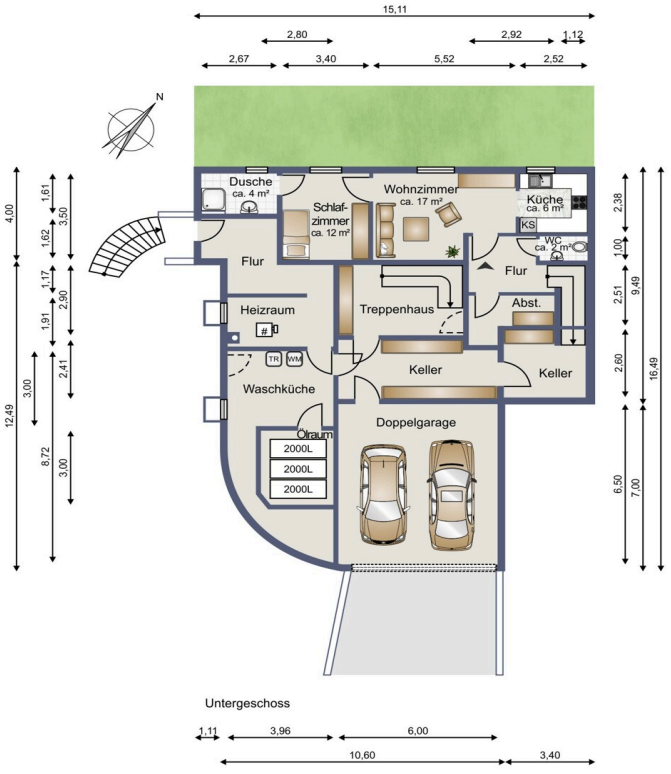
Die Immobilie



Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Grundrisse





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: 26455038 - 71116 Gärtringen

Ein erster Eindruck

Wohnen auf höchstem Niveau – zeitlose Architektur, außergewöhnliches Raumgefühl und traumhafte Fernsicht

Dieser außergewöhnliche Architektenbungalow verbindet individuelle Architektur, großzügige Raumdimensionen und eine unverbaubare Ortsrandlage zu einem Zuhause mit besonderem Charakter.

Auf einem ca. 735 m² großen Grundstück in Gärtringen-Rohrau bietet das Anwesen rund 208 m² Wohnfläche, verteilt auf die großzügige Hauptwohnung im Erdgeschoss und eine separate Einliegerwohnung im Untergeschoss.

Eine Besonderheit zeigt sich bereits in der Entstehungsgeschichte: Das Haus wurde um die Jahrtausendwende von den Eigentümern für den eigenen Lebensmittelpunkt individuell geplant und errichtet. Entsprechend standen nicht Standardlösungen, sondern Qualität, Langlebigkeit und persönliche Gestaltung im Vordergrund. Die massive Bauweise mit starken Poroton-Außenwänden, ausgewählte hochwertige Materialien und zahlreiche maßgefertigte Schreinerarbeiten spiegeln diesen Anspruch bis heute wider.

Auch architektonisch hebt sich das Haus deutlich ab. Die geschwungene Gebäudefront und die großzügige Lichtkuppel in der zentralen Diele verleihen ihm seine individuelle Handschrift. Die Lichtkuppel führt natürliches Tageslicht in den Übergang zwischen Wohn- und Schlafbereich und sorgt für eine besondere Raumwirkung.

Herzstück des Erdgeschosses ist der beeindruckende, rund 68 m² große Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fensterflächen öffnen den Raum zur Natur und geben den Blick auf Wiesen und die bewaldeten Höhen der Umgebung frei. Heller Marmorboden und Fußbodenheizung verbinden zeitlose Eleganz mit angenehmem Wohnkomfort. Eine separate Küche mit großzügigen Arbeitsflächen und viel Stauraum ergänzt die Wohnebene.

Im privaten Bereich setzen sich die individuellen Details fort: Maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer, ein integrierter Arbeitsbereich sowie ein Badezimmer mit hochwertigem Naturstein-Waschtisch und passgenauen Einbauten unterstreichen den besonderen Charakter. Ein weiteres Zimmer mit angrenzendem Tageslichtbad bietet zusätzlichen Raum für Familie oder Gäste.

Der liebevoll angelegte Garten und die großzügige Terrasse mit elektrischer Markise erweitern das Wohnen ins Freie. Die unverbaubare Ortsrandlage bietet Ruhe und

Privatsphäre und eröffnet reizvolle Ausblicke in die umliegende Natur.

Im Untergeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit ca. 47 m² Wohnfläche und eigenem Zugang. Sie verfügt über einen Wohnbereich mit Küche, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, ein separates WC, eine Diele sowie einen praktischen Abstellraum. Die Beheizung erfolgt über Heizkörper. Damit bietet die Einliegerwohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom Mehrgenerationenwohnen über einen separaten Bereich für Angehörige bis hin zur eigenständigen Vermietung.

Eine integrierte Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haupthaus, ein zusätzlicher Außenstellplatz sowie großzügige Keller- und Funktionsräume komplettieren das Raumangebot. Auch technisch wurde das Haus mit Blick auf Komfort und eine durchdachte Gebäudesteuerung ausgestattet. Ein BUS-System ermöglicht die zentrale Steuerung verschiedener Funktionen; unter anderem sind die elektrisch betriebenen Rollläden des Haupthauses darin eingebunden. Sonnenkollektoren zur Unterstützung der Warmwasserbereitung, Glasfaseranschluss und Satellitenempfang ergänzen die technische Ausstattung.

Sowohl die Hauptwohnung als auch die Einliegerwohnung sind derzeit unbefristet vermietet. Eine spätere Eigennutzung ist unter Berücksichtigung der jeweiligen mietrechtlichen Voraussetzungen grundsätzlich möglich.

Ein Zuhause, das nicht von der Stange geplant wurde, sondern aus dem persönlichen Anspruch seiner Eigentümer heraus entstanden ist – mit viel Raum, Individualität und einer Lage, die das Wohnen unmittelbar mit der Natur verbindet.

Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Ausstattung und Details

Highlights

✔ Exklusiver Architektenbungalow in unverbaubarer Ortsrandlage
✔ Individuell für den Eigenbedarf der Eigentümer geplant und errichtet
✔ Ca. 208 m² Gesamtwohnfläche inklusive separater Einliegerwohnung
✔ Ca. 735 m² Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten
✔ Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 68 m²
✔ Bodentiefe Fensterflächen mit beeindruckendem Blick ins Grüne
✔ Großzügige Lichtkuppel in der zentralen Diele für natürlichen Lichteinfall
✔ Charakteristische, geschwungene Gebäudearchitektur
✔ Solide Massivbauweise mit 36,5 cm starken Poroton-Außenwänden
✔ Hochwertige und individuell ausgewählte Materialien
✔ Heller Marmorboden im Erdgeschoss
✔ Fußbodenheizung im Haupthaus
✔ BUS-System zur komfortablen Gebäudesteuerung
✔ Elektrisch betriebene Rollläden im Haupthaus, eingebunden in das BUS-System
✔ Maßgefertigte Schreiner-Einbauten und Einbauschränke
✔ Integrierter Arbeitsbereich mit maßgefertigtem Schreibtisch
✔ Hochwertiger Naturstein-Waschtisch mit individuellen Einbauten
✔ Zusätzliches Zimmer mit angrenzendem Tageslichtbad
✔ Separate Einliegerwohnung mit ca. 47 m² und eigenem Zugang
✔ Großzügige Terrasse mit elektrisch betriebener Markise
✔ Sonnenkollektoren zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
✔ Integrierte Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haupthaus
✔ Zusätzlicher Außenstellplatz
✔ Großzügige Keller-, Wasch- und Funktionsräume
✔ Direkter Gartenzugang aus dem Untergeschoss
✔ Glasfaseranschluss und Satellitenempfang
✔ Ruhige, unverbaubare Ortsrandlage mit herrlicher Fernsicht

Objektnummer: 26455038 - 71116 Gärtringen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Gärtringen-Rohrau und überzeugt durch ihre unverbaubare Ortsrandlage mit herrlichem Blick ins Grüne. Hier genießen Sie die Ruhe einer naturnahen Umgebung, ohne auf die Vorzüge einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Gärtringen zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Landkreis Böblingen und bietet eine hohe Lebensqualität für Menschen jeden Alters. Die Gemeinde verbindet eine familienfreundliche Atmosphäre mit einer ausgezeichneten Anbindung an die wirtschaftsstarken Regionen Böblingen, Sindelfingen und Stuttgart. Dank der Nähe zur Autobahn A81 sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die umliegenden Städte und Arbeitsstandorte bequem erreichbar.

Im Ort selbst finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sorgen für einen komfortablen Alltag.

Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen. Weitläufige Spazier- und Radwege, zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Spielplätze und Grünanlagen laden zu einer aktiven Freizeitgestaltung in naturnaher Umgebung ein.

Die Kombination aus exklusiver Wohnlage, unverbaubarer Fernsicht, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort besonders attraktiv und unterstreicht die nachhaltige Wertbeständigkeit dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Objektnummer: 26455038 - 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 ein 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.
****
HINWEIS ZUR BILDDARSTELLUNG
Zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter wurden auf einzelnen Aufnahmen Einrichtungsgegenstände sowie von den Mietern eingebrachte Bepflanzungen KI-gestützt angepasst bzw. visualisiert. Die baulichen und räumlichen Gegebenheiten des Objekts wurden nicht verändert.

Objektnummer: 26455038 - 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