Gärtringen

Exklusives Wohnen auf höchstem Niveau – Architektonische Eleganz in begehrter Lage von Gärtringen

Objektnummer: 26455044



KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310.95 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 488 m²

Objektnummer: 26455044 - 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: 26455044 - 71116 Gärtringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26455044
Wohnfläche	ca. 310.95 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.750.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	26.05.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	28.65 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie

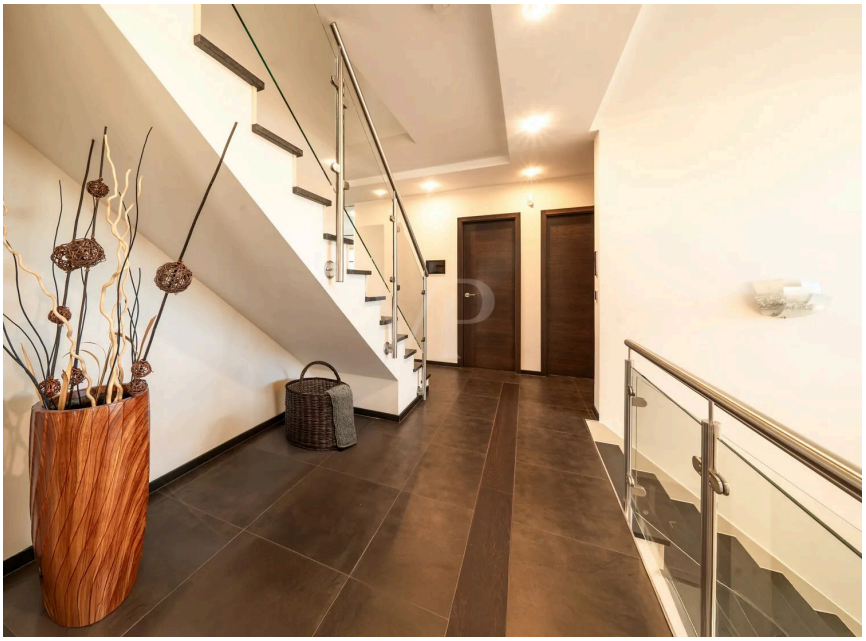




Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455044 - 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: 26455044 - 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: 26455044 - 71116 Gärtringen

Ein erster Eindruck

In einer der begehrten Wohnlagen von Gärtringen präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus als gelungene Verbindung aus moderner Architektur, großzügigem Raumangebot und hochwertiger Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 320 m² bietet die Immobilie ein anspruchsvolles Wohnkonzept, das Ästhetik, Funktionalität und individuellen Wohnkomfort auf besondere Weise vereint.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, mit welchem Anspruch an Qualität, Gestaltung und durchdachte Raumplanung diese Immobilie konzipiert wurde. Großzügig dimensionierte Wohnbereiche, eine klare architektonische Linienführung sowie ein harmonisch abgestimmtes Raumkonzept schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Die bewusst gestaltete Trennung zwischen Eltern- und Kinderbereich ermöglicht ein Höchstmaß an Privatsphäre und bietet zugleich ideale Voraussetzungen für ein komfortables und anspruchsvolles Familienleben.

Ein besonderes Augenmerk verdient die exklusive Innenausstattung. Zahlreiche individuell angefertigte Einbaumöbel wurden passgenau auf die jeweiligen Räumlichkeiten abgestimmt und fügen sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept ein. Als fester Bestandteil der Immobilie unterstreichen sie den hohen Qualitätsanspruch und verleihen den Wohnräumen einen unverwechselbaren Charakter. Ergänzt wird dieses stimmige Einrichtungskonzept durch eine hochwertige Einbauküche, die Design und Funktionalität gekonnt miteinander verbindet.

Auch in technischer Hinsicht überzeugt die Immobilie durch eine zeitgemäße und komfortorientierte Ausstattung. Die integrierte KNX-Gebäudeautomation ermöglicht eine intelligente und zentrale Steuerung verschiedener Hausfunktionen. Klimaanlagen sorgen insbesondere während der warmen Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima. Ein stilvoll integrierter Kamin setzt einen weiteren architektonischen Akzent und schafft eine behagliche Atmosphäre im Wohnbereich.

Ein besonderes Highlight bildet der private Wellnessbereich mit eigener Sauna. Dieser exklusive Rückzugsort bietet die Möglichkeit, Entspannung und Erholung unmittelbar in den eigenen vier Wänden zu genießen. Darüber hinaus eröffnet ein großzügiges Studio vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet zusätzliches Potenzial für eine individuelle Weiterentwicklung der vorhandenen Räumlichkeiten – beispielsweise als Atelier, Fitnessbereich oder persönlicher Rückzugsort.

Die hochwertig gestalteten Außenanlagen setzen das anspruchsvolle Wohnkonzept konsequent fort. Mehrere Terrassen und liebevoll angelegte Außenbereiche schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Ob entspannte Stunden im

Freien, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder ruhige Momente in privater Atmosphäre – die unterschiedlichen Außenbereiche bieten für jede Gelegenheit den passenden Rahmen.

Mit ihrer großzügigen Wohnfläche von ca. 320 m², der durchdachten Architektur, den zahlreichen maßgefertigten Ausstattungselementen und dem außergewöhnlichen Raumangebot erfüllt diese Immobilie gehobene Ansprüche an modernes Wohnen.

Ein besonderes Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Großzügigkeit, Privatsphäre und ein stilvolles Wohnambiente legen.

Objektnummer: 26455044 - 71116 Gärtringen

Ausstattung und Details

Smart Home auf Basis von KNX.
Videoüberwachung.
Telenot Alarmanlage.
Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmern.
Fingerprint an der Eingangstür und der Garage.
Hochwertige, kombinierte Bodenbeläge.
Bodenheizung.
Bodengleiche Dusche.
Moderne Designdecken mit Beleuchtung.
Stilvoller Kamin.
Exklusiv gestalteter Garten.
Einbauküche samt Miele - Elektrogeräte.
Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und direktem Zugang zur Terrasse.
Drei Terrassen, von denen zwei überdacht sind.
Drei Balkone.
Individuell vom Schreiner gefertigte Einbauschränke im ganzen Haus.
Begehbares Ankleidezimmer.
Elektrische Jalousien im OG und DG.
Elektrische Rollläden im EG.
Übergroße Doppelgarage am Haus mit direktem Zugang ins Gebäude.
Mehrere Abstellräume
...

Objektnummer: 26455044 - 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: 26455044 - 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: 26455044 - 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