

---

Attraktives  
Mehrfamilienhaus  
in beliebter, ruhiger  
Wohngegend mit  
Garten

**GERLINGEN** - 9 ZIMMER





## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1962 gebaut und stellt eine lohnende Investition mit enormem Potenzial dar. Auf einem 391m<sup>2</sup> großen Grundstück und einer Wohnfläche von 226,49m<sup>2</sup> bietet es Platz für 3 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Vollgeschosse sowie einem ausgebauten DG.

Unabhängig davon, ob Sie nach einer Kapitalanlage suchen oder eine Mischung aus Eigennutzung und teilweiser Vermietung in Betracht ziehen möchten - dieses Objekt bietet Ihnen die Freiheit, Ihre individuellen Vorstellungen und Pläne voll und ganz umzusetzen.

Die 1-Zimmer-Einliegerwohnung befindet sich im Souterrain und überzeugt durch eine große Fensterfront im Wohn- und Schlafbereich, die für ein angenehmes Raumgefühl sorgt. Die Küche wurde entkernt und kann nach individuellen Vorstellungen neu gestaltet werden. Ein gefliestes Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC sind ebenfalls vorhanden.

Im 1. OG liegt eine 3-Zimmer-Wohnung, die aktuell als Büroeinheit vermietet ist. Diese Einheit verfügt über ein großzügiges Zimmer, welches als Wohn- und Esszimmer genutzt werden kann. Die 2 weiteren Zimmer sind klassisch gestaltet und ermöglichen eine unkomplizierte Einrichtung. Eine funktionale Küche mit ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC komplettieren diese Etage. Die 3. Einheit erstreckt sich über 2 Ebenen und umfasst insgesamt 5 Zimmer. Im 2. OG befinden sich 2 Schlafzimmer, die ebenfalls klassisch gestaltet sind. Das größere Schlafzimmer verfügt zudem über einen Zugang zum Balkon, während der kleinere Raum vielseitig als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Der helle Wohn- und Essbereich mit breiter Fensterfront schafft eine freundliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz zur täglichen Nutzung. Ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein separates WC ergänzen die Wohnebene. Über eine Treppe gelangt man in das ausgebauete Dachgeschoss, das zusätzlichen Raum bietet. Das Hauptzimmer besteht aus einem offenen Zimmer mit leichten Dachschrägen. Ergänzt wird das Geschoss durch ein weiteres, individuell nutzbares Zimmer.

Das Souterrain bietet zusätzliche Nutzfläche in Form von mehreren Kellerräumen.

Eine Garage sowie ein pflegeleicht angelegter Garten vervollständigen dieses Immobilienangebot.





## AUSSTATTUNG

### ALLGEMEINES

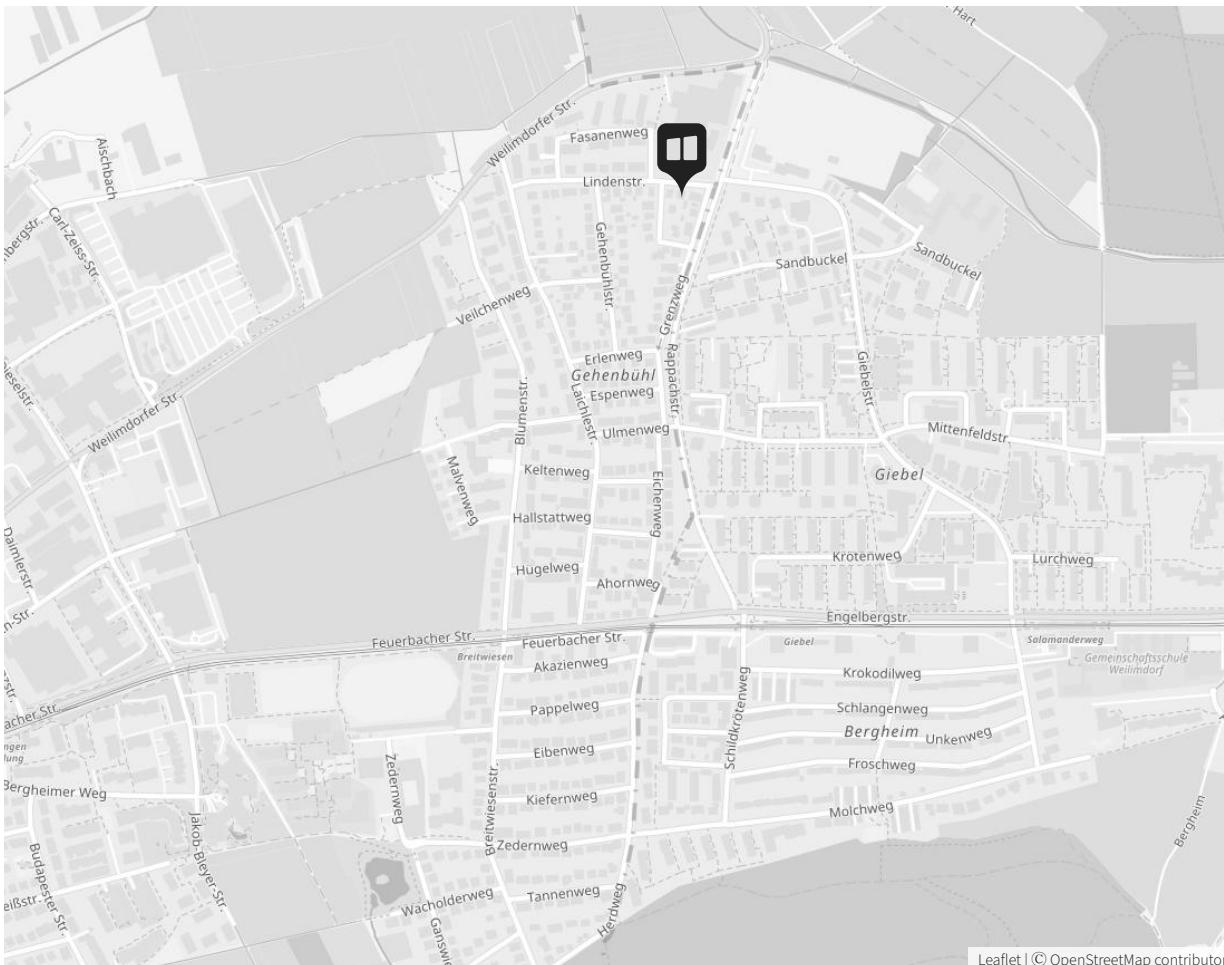
- 3 WOHNUNGEN
- AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- 3 BADEZIMMER
- 3 SEPARATE WCS
- 2 BALKONE
- TERRASSE
- GARTEN
- GARAGE 25.000€

### RENOVIERUNGEN

- KERNSANIERUNG DES EGS (2025)
- BADEZIMMER IM DG (2017)
- 2-FACH-VERGLÄSTE FENSTER (2014)
- NEUE KÜCHE IM DG (2009)
- KLIMAANLAGE (2007)
- DÄMMUNG & DECKUNG DES DACHS (1993)



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



# LAGE

Die Stadt Gerlingen liegt im Landkreis Ludwigsburg, nordwestlich angrenzend an die Landeshauptstadt Stuttgart. Schon aus Tradition bekannt als „die Stadt, in der man sich wohlfühlt“ zählt Gerlingen heute rund 20.000 Einwohner.

In Gerlingens Innenstadt hat sich ein lebhaftes und vielseitiges Geschäftsleben entwickelt. Bäcker, Metzger, Supermärkte, ein schöner Wochenmarkt und Cafés im neu gestalteten Ortskern laden zum Einkaufen und Verweilen ein. Dabei befinden sich die Ladenzeilen teilweise in historischen Gemäuern auf Kopfsteinpflaster.

Gerlingen bietet ein umfangreiches Kultur- und Bildungsangebot. Zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen, Grund- und weiterführende Schulen (die Realschule Gerlingen und das Robert-Bosch-Gymnasium) gehören ebenso dazu wie ein Theater, das Stadtmuseum/Stadtarchiv, die Bücherei und zahlreiche Vereine.

In den Genuss ausgiebiger Shoppingtouren sowie anderer vielseitiger Vorzüge einer Großstadt kommen Sie im nahegelegenen Stuttgart. Naturfreunde werden zudem mit der von grünen Wäldern und Wiesen umgebenen Gerlinger Höhe und dem Schloss Solitude sowie mit dem großzügigen Naturpark rund um die Bärenseen belohnt.



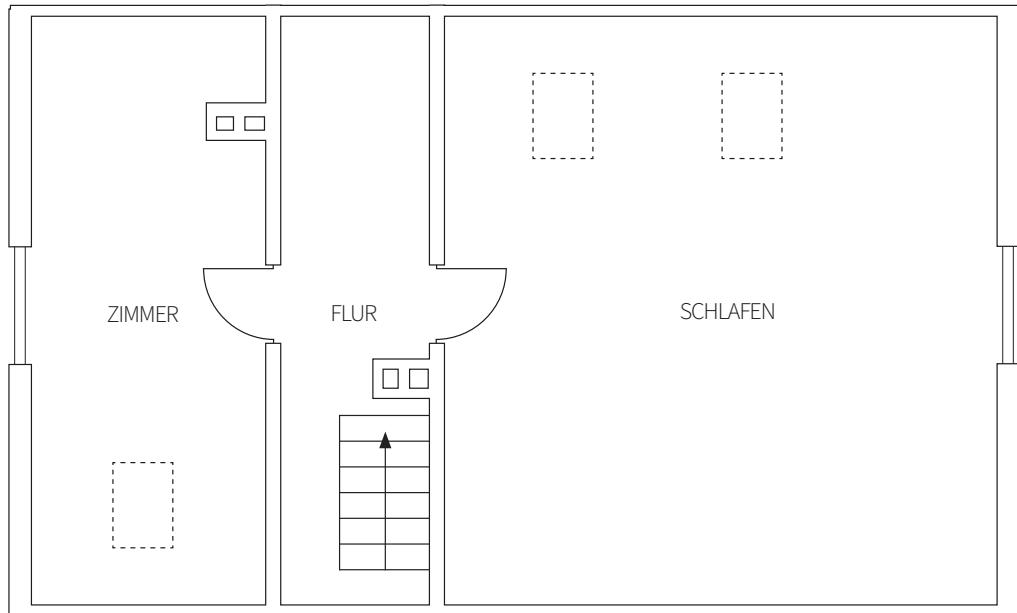
GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNENGEN STUTTGART



## DATEN IM ÜBERBLICK

OBJEKT ID	1120G	ENERGIEKENNWERT	158,3 KWH
OBJEKTART	HAUS	ENERGIEEFFIZIENZKLASSE	E
OBJEKTTYP	MEHRFAMILIENHAUS	HEIZUNGSART	ZENTRALHEIZUNG
GRÖSSE	226,5 M <sup>2</sup> WOHNFLÄCHE 391,0 M <sup>2</sup> GRUNDSTÜCK	BAUJAHR HEIZUNG	2013
BAUJAHR	1962	WESENTLICHE ENERGIE	ÖL
NUTZUNGSART	WOHNEN	KAUFPREIS	770.000,00 €
VERMARKTUNGSART	KAUFEN	PROVISION	4,76% INKL. MWST.
ADRESSE	LINDENSTRASSE 26 70839 GERLINGEN		
ZIMMER	9		
SCHLAFZIMMER	7		
BADEZIMMER	3		
GÄSTE-WC	JA		
STELLPLATZ	1 (GARAGE) 25.000€		



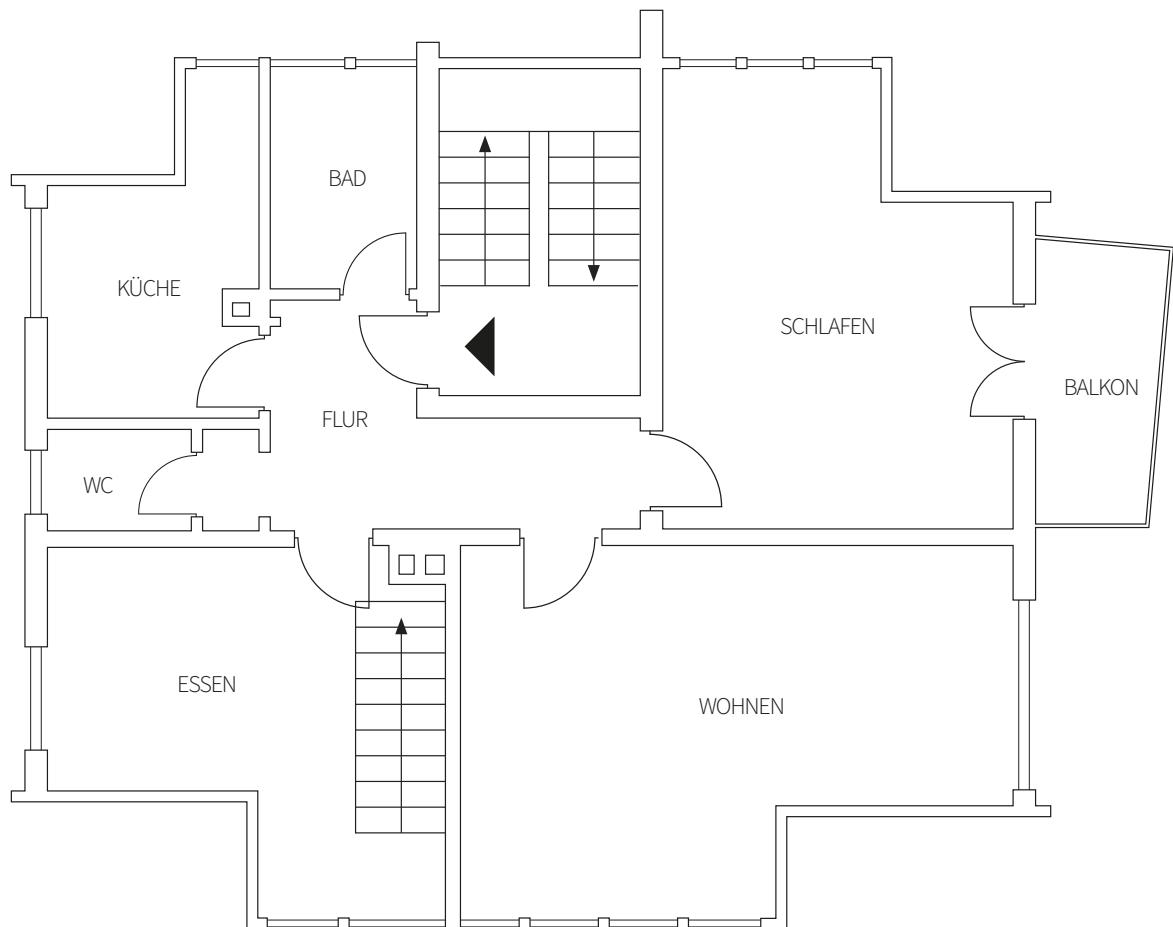


## GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Der Grundriss dient zur Darstellung und kann Abweichungen enthalten.

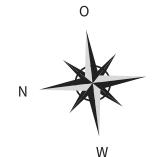


GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART

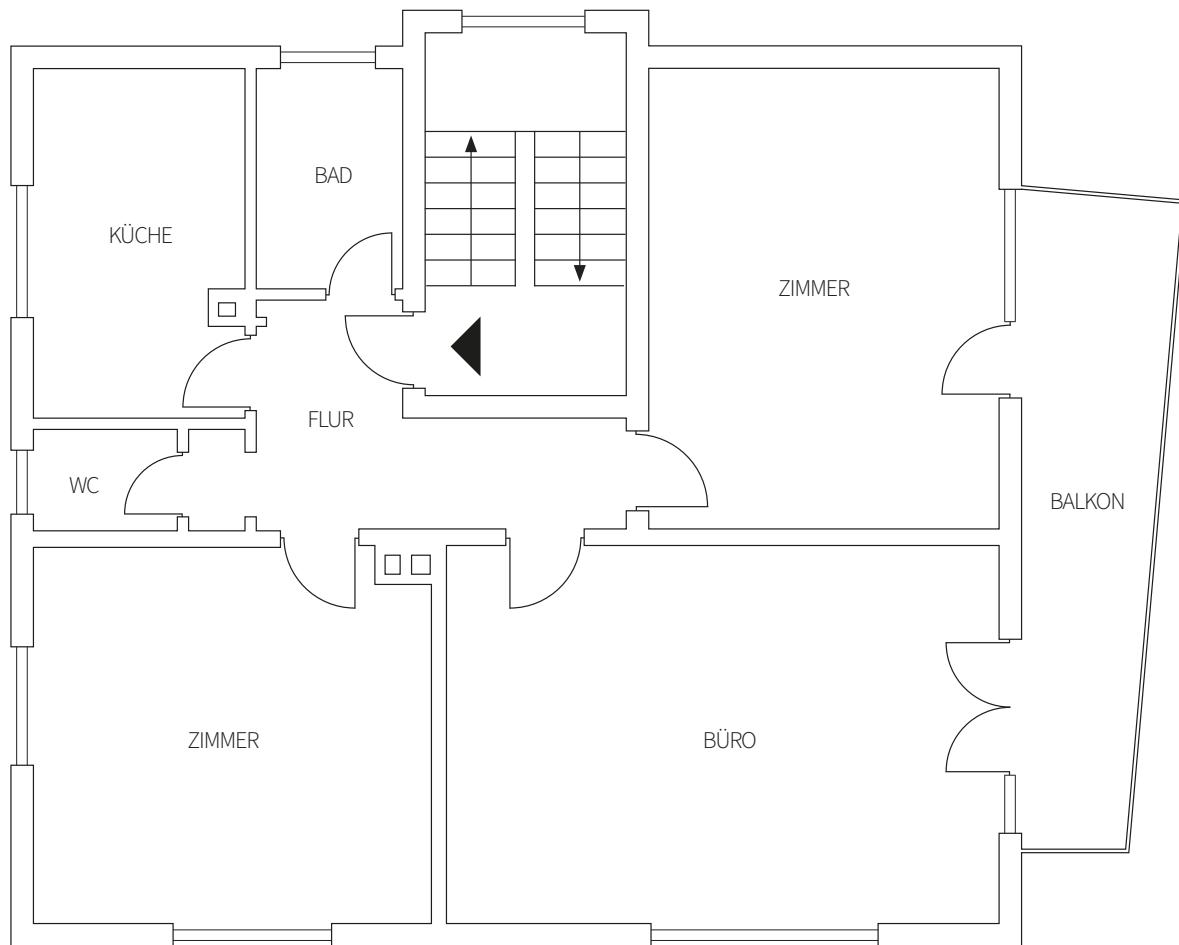


## GRUNDRISS OBERGESCHOSS II

Der Grundriss dient zur Darstellung und kann Abweichungen enthalten.



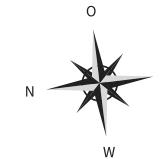
GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



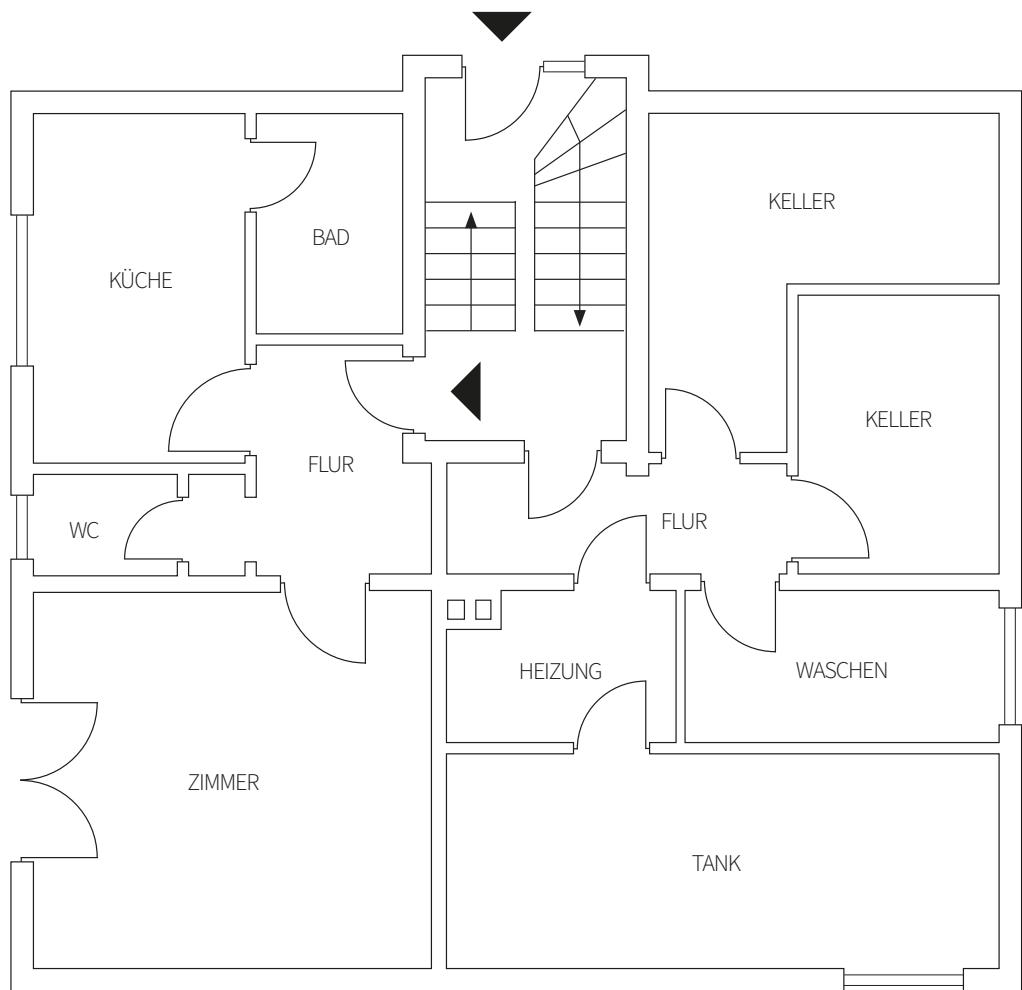
## GRUNDRISS

### OBERGESCHOß I

Der Grundriss dient zur Darstellung und kann Abweichungen enthalten.

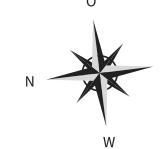


GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



## GRUNDRISS SOUTERRAIN

Der Grundriss dient zur Darstellung und kann Abweichungen enthalten.



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNENGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



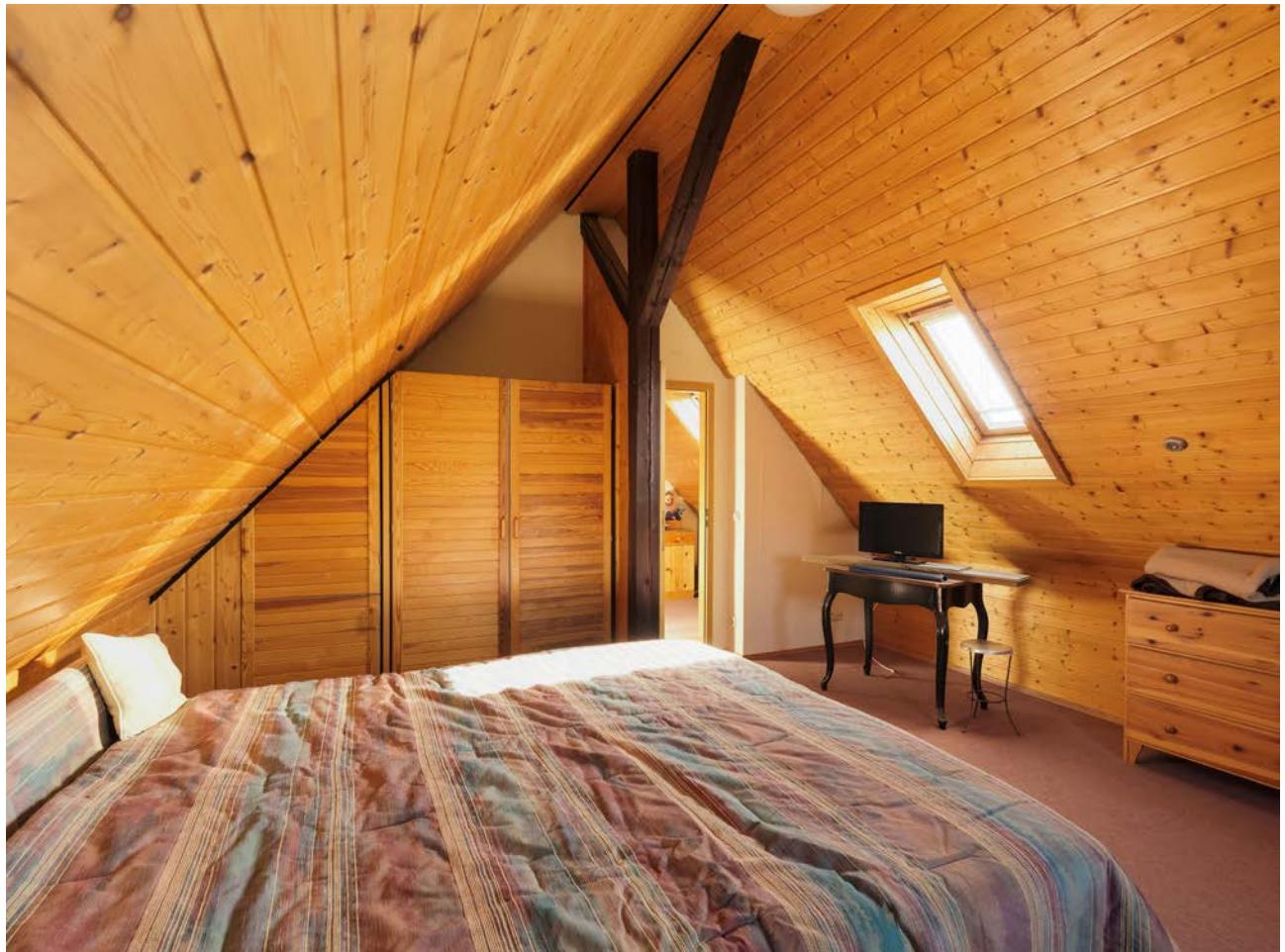
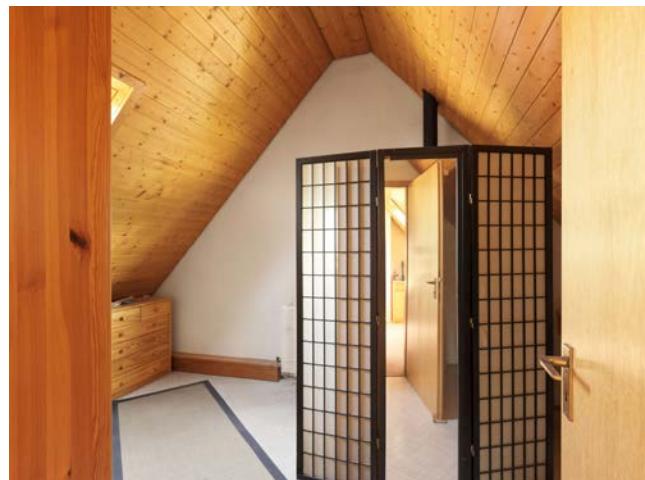
GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART



GERLINGEN DITZINGEN LEONBERG RUTESHEIM RENNINGEN STUTTGART

# KONTAKT



**JAN BRAUN**  
LEITUNG AUSSENDIENST (MAKLER)

---

07156 - **3599604**  
[ANFRAGE@GAEU-IMMOBILIEN.DE](mailto:ANFRAGE@GAEU-IMMOBILIEN.DE)



**SARA RADERMACHER**  
LEITUNG INNENDIENST

---

07156 - **3599604**  
[S.RADERMACHER@GAEU-IMMOBILIEN.DE](mailto:S.RADERMACHER@GAEU-IMMOBILIEN.DE)

## Besichtigungen

Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Im Interesse des Verkäufers bitten wir jedoch um vorherige Abstimmung mit uns.

## Haftung

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Verkäufer. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Exposéangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt; dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Angaben des Verkäufers erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen!

Gäu Immobilien erhält beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages gemäß den gesetzlichen Bestimmungen von Käufer und Verkäufer eine Provision. Den genauen prozentualen Provisionssatz vom Kaufpreis entnehmen Sie bitte dem Deckblatt dieses Exposés.

## Sonstige Kosten

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notarkosten und die Eintragung ins Grundbuch.

