

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gerlingen

**Sehr schöne, sonnige und großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung in schöner und zentraler Lage**



Objekt-Nr. **OM-462633**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
I. Fritz

Obertorstr. 7  
70839 Gerlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	165 €	Garagen	1
Heizkosten	135 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle, sonnendurchflutete Wohnung mit Süd-West Ausrichtung begeistert durch eine großzügige Wohnraumaufteilung, zwei Terrassen mit Gartenanteil und schöne Aussicht ins Grüne.

Zentrumsnah gelegen, sind Fachgeschäfte, Restaurants, Kindergärten/Schulen und U-Bahn zu Fuß innerhalb von 5-7 Minuten erreichbar.

Die Wohnung befindet sich im EG eines sehr gepflegten Zweifamilienhauses, das in einen schönen Garten eingebettet ist, der mitgenutzt werden darf. Durch Halbhöhe und zurückgesetzte Lage in ruhiger Anwohnerstraße sowie die großzügige Bauweise bietet sich Ihnen viel Privatsphäre, Ruhe und Natur.

Durch das große Wohnzimmer mit weiter Fensterfront gelangt man in das halboffene Esszimmer und die daran angrenzende großzügige Küche. Die überdachte Süd-West-Terrasse ist jeweils durch Doppelflügeltüren in Wohnzimmer und Esszimmer zugänglich und bietet ausreichend Platz für Balkonmöbel und Grill.

Über den Flur mit Platz für Garderobe gelangt man ins Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und separates Gäste-WC.

Die geräumigen Schlaf- und Gästezimmer mit großen Fenstern bieten viel Bewegungsfreiheit und Stellfläche für Schränke. Das Schlafzimmer bietet Zugang zur zweiten Südterasse.

Das Bad punktet durch komfortable Größe, einen großen Waschtisch, mit Platz für zwei, Badewanne, separater Dusche, WC und Handtuchheizkörper.

Im Untergeschoss finden sich Keller (je Wohnung separiert und trocken), Gemeinschaftswaschküche/Trockenraum.

Auf Wunsch können weitere Kellerräume angemietet werden.

Neben dem Parkplatz in der Doppelgarage, mit UG-Zugang, bieten sich weitere Parkmöglichkeiten vor dem Haus.

Die Wohnung steht ab 01.09.2026 zur Verfügung.

Die Bilder stellen die Wohnung unbewohnt dar. Aktuell ist die Wohnung bewohnt.

## Ausstattung

- Vinylboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Küche, Bad und WC
- gefliestes Badezimmer mit großem Waschtisch, Badewanne, separater Dusche, WC, Handtuchheizkörper
- Gäste WC
- Gartenmitbenutzung
- Eigener, trockener Kellerraum; weitere Kellerräume können auf Wunsch angemietet werden
- Gemeinschaftsräume: Wasch- und Trockenraum
- Garagenstellplatz in Doppelgarage mit Hauszugang und weiterer Stellplatz vor Garage

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## Sonstiges

In den Nebenkosten sind die Verbräuche für Wasser und Heizung berücksichtigt.

Auf Wunsch kann ein weiterer Kellerraum mit Tageslicht, der als Bastel-/Hobbyraum genutzt werden kann, ergänzend angemietet werden.

## Lage

Das idyllische und attraktive Gerlingen zählt zu den begehrten Wohngebieten, da es seinen Bewohnern mit seinen malerischen Fachwerkhäusern und modernem Flair, einer hervorragenden Infrastruktur für Freizeit und Arbeit sowie viele Annehmlichkeiten durch schöne Fachgeschäfte, nette Restaurants, Kindergarten, Schulen, Sport- und Freizeitvereinen und einem Schwimmbad sehr viel Wohnqualität, Freizeitwert und Komfort bietet.

Gerlingen liegt im Nord-Westen von Stuttgart und ist etwa 10 km von der Kreisstadt Ludwigsburg entfernt.

Durch den Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz von Stuttgart (U-Bahn Linie 6 und Busse) ist man in wenigen Fahrminuten im Zentrum Stuttgarts und durch die hervorragende Verkehrsanbindung, u.a. an die Autobahnen A8 und A81 sowie die B295, gelangt man schnell ins Zentrum Stuttgarts, an den Flughafen Stuttgart (24 km Entfernung), und in Richtung München oder Frankfurt.

Zahlreiche Unternehmen in und um Stuttgart bieten gute Beschäftigungsmöglichkeiten und sind bestens erreichbar.

Landschaftlich umringt von Streuobstwiesen, Weinbergen, Wald und Feldern und durch die Nähe zum Schloss Solitude und den Bärenseen ist darüber hinaus auch viel Natur- und Freizeitvergnügen geboten.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße.

Die U-Bahn, Einkaufsmöglichkeiten und Schule sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	169,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Überdachte Terasse



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Terasse



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick aus Kinderzimmer



Bad



Bad mit Badewanne, Dusche, WC

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Keller

# Exposé - Galerie



Waschraum

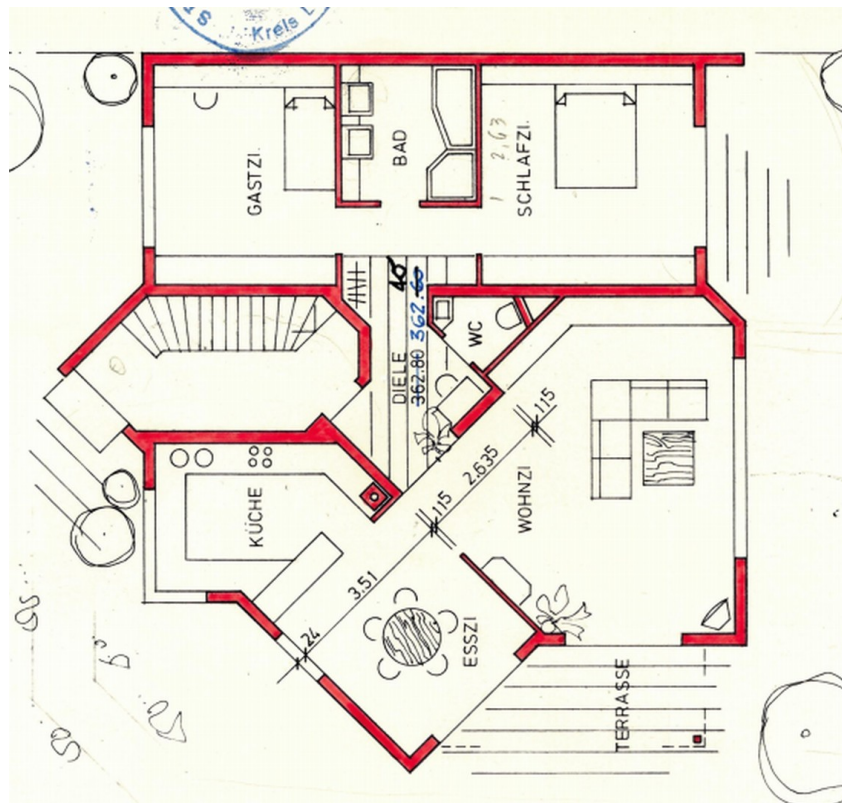


Haus- und Gartenansicht



Gartenweg

# Exposé - Grundrisse



Grundriss