

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Gärtringen

### Freundliche und gepflegte 5,5-Zimmer-Doppelhaushälfte mit Einbauküche



Objekt-Nr. **OM-327041**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mick Wang

71116 Gärtringen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	189,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	125 €	Stellplätze	1
Heizkosten	90 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

[Please find English description below]

Objektdetails:

Baujahr: 2017 | Wohnfläche: ca. 133 m<sup>2</sup> | Nutzfläche: ca. 17 m<sup>2</sup>

Grundstück: 189 m<sup>2</sup> | Zimmer: 5,5

Haus: 2300 € (Inkl. Garage, EBK)

Nebenkosten: 125 € | Kautiion: 4400 €

Ausstattung:

Raumaufteilung: Offene Küche, heller Wohn- und Essbereich, Tageslichtbad (Wanne, Dusche, WC), Gäste-WC, Technikraum.

Außenbereich: Terrasse mit elektrischer Markise, gepflegter Garten, Gerätehaus.

Parken: Garage mit Solar und Stellplatz.

Komfort:

Heizung: Brennwert-Gastherme mit Solar, Fußbodenheizung.

Küche: Moderne Einbauküche mit Neff-Geräten (Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombi).

Fenster: Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden.

Zusätzlich:

Parkettboden im Wohnbereich, Laminat in Schlafräumen, SAT-Anlage.

Diese moderne Doppelhaushälfte bietet Komfort, Stil und eine ideale Wohnatmosphäre!

-----

Property Details:

Year Built: 2017 | Living Area: approx. 133 m<sup>2</sup> | Utility Area: approx. 17 m<sup>2</sup>

Plot Size: 189 m<sup>2</sup> | Rooms: 5.5

House: €2300 (Incl. garage, fitted kitchen)

Additional Costs: €125 | Deposit: €4400

Features:

Layout: Open kitchen, bright living and dining area, daylight bathroom (bathtub, shower, WC), guest WC, utility room.

Outdoor Space: Sunny terrace with electric awning, landscaped garden, tool shed.

Parking: Garage with solar support and an additional parking space.

Comfort:

Heating: High-efficiency gas heating with solar support, underfloor heating.

Kitchen: Modern fitted kitchen with Neff appliances (induction cooktop, oven, extractor hood, dishwasher, fridge-freezer).

Windows: Floor-to-ceiling windows with electric shutters.

Additional Highlights:

Parquet flooring in the living area, laminate in bedrooms, SAT system installed.

This modern semi-detached house offers comfort, style, and an ideal living atmosphere!

## **Ausstattung**

[Please find English description below]

Brennwert-Gastherme mit Solarunterstützung und Fußbodenheizung.

Sehr gut ausgestattete, pflegeleichte Einbauküche (Front in Sandgrau, Arbeitsplatte in Ast-Eiche-Nachbildung) mit eingebauten Neff-Geräten:

- 80 cm Induktionskochfeld
- Umluft-Dunstabzugshaube
- Geschirrspüler
- Einbaubackofen mit Selbstreinigungsfunktion
- Kühl-Gefrierkombination
- Bodenbeläge: Anthrazitfarbene Fliesen in der Küche, Parkett im großzügigen Wohn-Essbereich.

Ausstattung:

- Bodentiefe Fensterelemente auf der Südseite mit elektrischen Rollläden.
- Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten mit elektrischer Markise.
- Helles Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken. Deckenhoch weiß gefliest, mit braunen Bodenfliesen. Dachfenster mit integriertem Rollo.
- Schlaf- und Kinderzimmer mit Laminatboden.
- Weiße Kunststoff-Iso-Fenster mit Rollläden.
- SAT-Anlage für Fernsehempfang.
- Kühlschranks im Keller.
- Garage mit Solarunterstützung und davorliegendem Stellplatz.

Raumaufteilung:

Untergeschoss:

- Keller-/Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.
- Gästezimmer.
- Flur.

Erdgeschoss:

- Diele.
- Gäste-WC.
- Küche offen zum Wohn-Essbereich, mit Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Obergeschoss:

- Schlafzimmer.

- Zwei Kinderzimmer.
- Tageslichtbad.
- Flur mit Einschubtreppe zum Spitzboden(nicht ausgebaut, Stromanschluss vorhanden).

-----

Brennwert gas heating system with solar support and underfloor heating.

Well-equipped, low-maintenance fitted kitchen (front in sand-gray, worktop in natural oak reproduction) with built-in Neff appliances:

- 80 cm induction hob
- Recirculation range hood
- Dishwasher
- Built-in oven with self-cleaning function
- Fridge-freezer combination
- Flooring: anthracite-colored tiles in the kitchen, parquet in the spacious living-dining area.

Features:

- Floor-to-ceiling windows on the south side with electric shutters.
- Access to the sunny terrace and the lovingly landscaped garden with an electric awning.
- Bright daylight bathroom with bathtub, shower, WC, and sink. Fully tiled in white up to the ceiling, with brown floor tiles. Roof window with integrated roller blind.
- Bedrooms and children's rooms with laminate flooring.
- White PVC insulated windows with shutters.
- SAT system for television reception.
- Basement refrigerator.
- Garage with solar support and parking space in front.

Floor Layout:

Basement:

- Cellar/utility room with washing machine and dryer connections.
- Guest room.
- Hallway.

Ground Floor:

- Entrance hall.
- Guest WC.
- Kitchen open to the living-dining area, with access to the terrace and garden.

Top Floor:

- Master bedroom.
- Two children's rooms.
- Daylight bathroom.

- Hallway with retractable stairs to the attic (not developed, electricity available).

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

[Please find English description below]

Nichtraucher! Keine Haustiere!

Wenn Sie daran interessiert sind, eine Besichtigung zu vereinbaren, senden Sie bitte eine E-Mail oder Nachricht mit den Bewerbungsunterlagen.

- letzten 3 Einkommensnachweise
- SCHUFA Auskunft
- Mieter Selbstauskunft

Nach Erhalt der Bewerbungsunterlagen vereinbare ich gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

-----

Non-smoking! No pet!

If you are interested in scheduling a viewing, please send an email or message with the application documents.

- The last 3 income statements
- SCHUFA report
- Tenant self-disclosure

After receiving the application materials, I'd be happy to arrange a viewing with you.

## Lage

[Please find English description below]

Diese moderne Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Gärtringen, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Böblingen.

Umgebung:

- Ruhige Lage: Ideal für Familien, mit wenig Verkehr.
- Grünflächen: Parks und Wanderwege sind in der Nähe.

Verkehrsanbindung:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Bahnhof Gärtringen mit Verbindungen nach Böblingen und Stuttgart.
- S-Bahn zu Fuß ca. 15 Min.
- Autobahnnähe: Gute Anbindung über die B14 und A81, Stuttgart ist ca. 25 Minuten entfernt.
- B14/A81 mit dem Auto ca. 3 Min.

Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte und Geschäfte sind schnell erreichbar.

- Bildung: Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung.
- Freizeit: Freibad, Sportvereine und kulturelle Angebote vor Ort.

Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien oder Paare.

-----

This modern semi-detached house is located in a quiet residential area in Gärtringen, an attractive town in the Böblingen district.

Surroundings:

- Peaceful Location: Ideal for families, with minimal traffic.
- Green Spaces: Parks and walking trails nearby.

Transport Links:

- Public Transport: Gärtringen station offers connections to Böblingen and Stuttgart.
- S-Bahn: About a 15-minute walk.
- Motorway Access: Close to the B14 and A81, with Stuttgart about 25 minutes away by car.
- B14/A81: About 3 minutes by car.

Infrastructure:

- Shopping: Supermarkets and local stores are easily accessible.
- Education: Schools and kindergartens are in the vicinity.
- Leisure: Outdoor swimming pool, sports clubs, and cultural activities available.

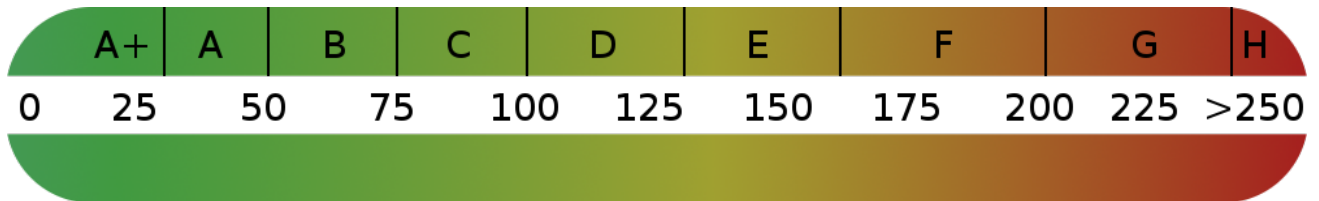
The location offers quiet living combined with excellent infrastructure and a friendly neighborhood – perfect for families or couples.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie

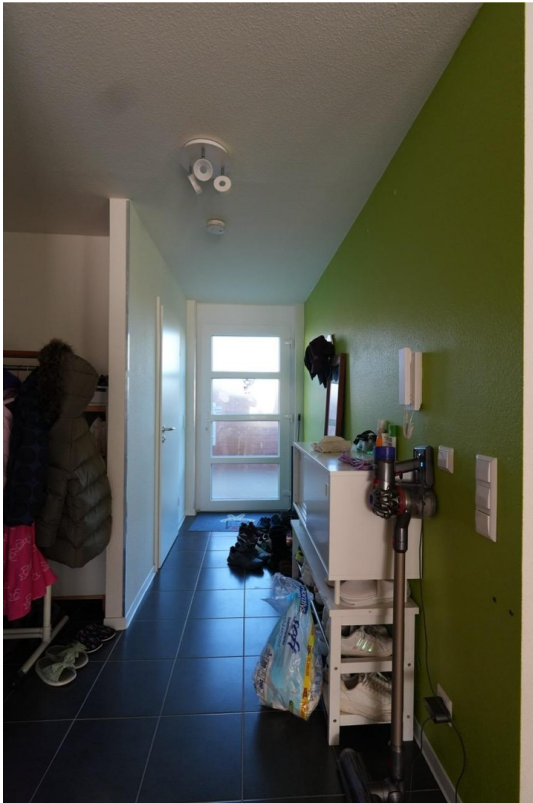


Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

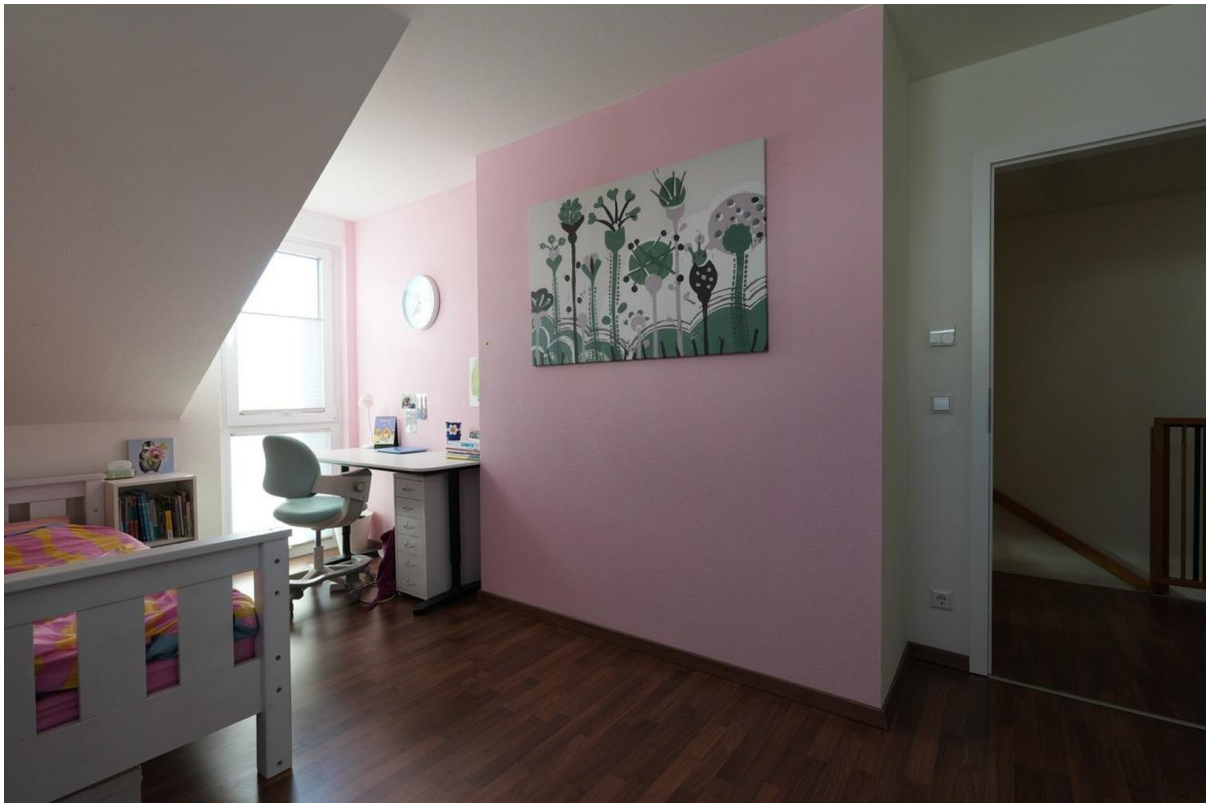


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer\_1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer\_1



Kinderzimmer\_1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer\_2



Kinderzimmer\_2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer\_2



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Technikraum

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Ausblick



Garage und Stellplatz



Garage

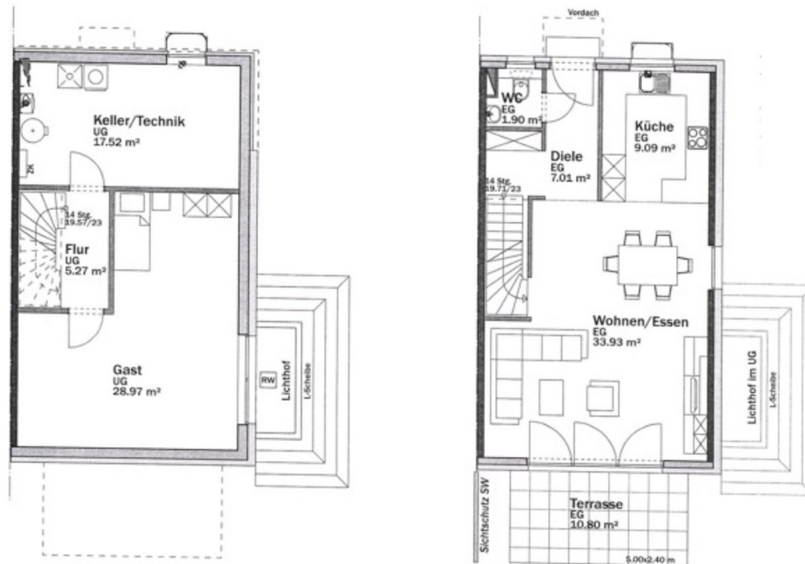
# Exposé - Grundrisse

Haustyp Außenmaß 6.18 x 10.60 m, Dachneigung 32 Grad mit Kniestock

M 1:100/DIN A4

Endhaus Rechts - Grundrisse Untergeschoss und Erdgeschoss  
mit Fußbodenheizung

22.06.2015



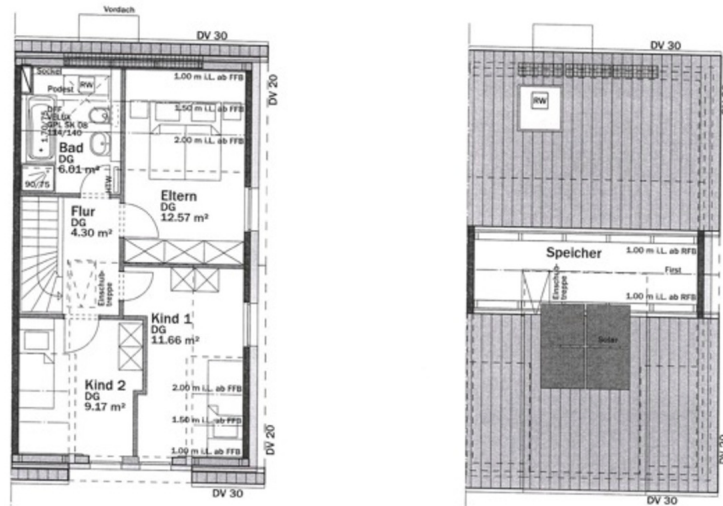
# Exposé - Grundrisse

Haustyp Außenmaß 6.18 x 10.60 m, Dachneigung 32 Grad mit Kniestock

M 1:100/DIN A4

Endhaus Rechts - Grundrisse Dachgeschoss und Speicher  
mit Fußbodenheizung

22.06.2015





# Exposé - Grundrisse

Haustyp Außenmaß 6.18 x 10.60 m, Dachneigung 32 Grad mit Kniestock

M 1:100/DIN A4

**Schnitt**  
mit Fußbodenheizung

22.06.2015

