

Weil der Stadt

# 1- bis 2-Familienhaus mit vielen Möglichkeiten in Aussichtslage von Weil der Stadt

Objektnummer: 26143010



KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 501 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26143010</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>685.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 229,45 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2016</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1965</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 47 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Balkon</b>

Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	197.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

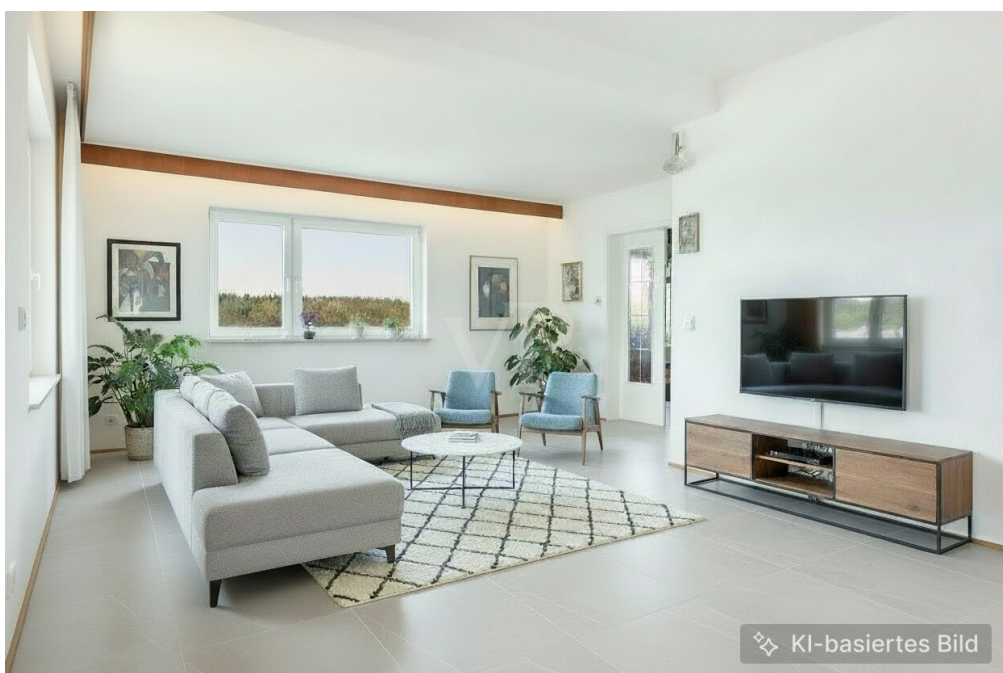
Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## Die Immobilie



🏠 KI-basiertes Bild

Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
07152 - 90 71 13 0  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/leonberg](http://www.von-poll.com/leonberg)

VP VON POLL FINANCE

## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN  
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 300.000 €

**3,70% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,54% p.a.	3,64% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,13% p.a.	4,22% p.a.

Stand 02.04.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen  
Rete Kitta  
GROW TREES

[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

**Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses 1- bis 2-Familienhaus mit herrlichem Panoramablick über Weil der Stadt bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 229 m<sup>2</sup> ein vielseitiges Zuhause mit viel Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die Umgestaltung zum Einfamilienhaus ist dabei ebenso denkbar, wie auch die Möglichkeiten der Mischnutzung zwischen Eigennutz und Vermietung, oder aber ein Generationenwohnen. Darüber hinaus bestünde auch die Möglichkeit eines Büros im Hanggeschoss mit eigener Zugangsmöglichkeit getrennt vom Haupthaus.

Einige grundlegende Investitionen wurden in den letzten drei Jahrzehnten getätigt. So wurde zum Beispiel im Jahr 2011 das Dach neu gedeckt und gedämmt, in den Jahren 1995 - 2001 die Fenster getauscht und im Jahr 2016 die Heizung erneuert. Außerdem wurde die Fassade vor wenigen Jahren neu gestrichen, sowie die Balkongeländer und die Haustüre modernisiert.

Alles in allem zeigt sich das Haus, durch regelmäßig durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen, in einem gepflegten Zustand mit guter Bausubstanz. Im Innenbereich befindet sich in einem modernisierungsbedürftigem Zustand, was neuen Eigentümern zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung eröffnet.

Das Haus umfasst insgesamt 8 Zimmer und 3 Badezimmer, verteilt auf aktuell zwei abgeschlossene Wohnungen (Erdgeschoss und Dachgeschoss), sowie weitere Zimmer im Hanggeschoss, die man gut als erweiterten Wohnraum zur Wohnung im Erdgeschoss nutzen kann, da hierüber einige Nutzflächen zugänglich sind, wie zum Beispiel die Waschküche.

Eine Besonderheit stellt die große Doppelgarage dar, die nicht nur zwei Fahrzeuge aufnehmen kann, sondern zusätzlich vollständig unterkellert ist. Diese Fläche eignet sich ideal als Lagerraum, Hobbywerkstatt oder zur praktischen Erweiterung des Stauraums. Die Garage ist mit der Unterkellerung über eine Grube verbunden, so lassen sich praktisch Gegenstände hinabbefördern, oder Arbeiten am Unterboden eines PKW's durchführen.

Ein weiterer außergewöhnlicher Mehrwert ist die Bonus-Gartenfläche: Gut 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der Stadt grenzt nahtlos an das Grundstück des Hauses an und ist zur Nutzung an die Besitzer überlassen. Diese Grundstücksfläche erweitern den Garten zusätzlich und bietet dadurch noch mehr Raum zur Erholung, zum Spielen für Kinder oder zur Umsetzung eigener Gartenideen.

Wer ein Haus mit Potenzial, großer Fläche und zusätzlichem Garten sucht, findet hier beste Voraussetzungen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten überzeugen

**und entdecken Sie die vielfältigen Optionen, die diese Immobilie Ihnen bietet. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

**Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

## **Alles zum Standort**

Weil der Stadt besticht als Pendlerstadt im Landkreis Böblingen durch ihre ausgewogene Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Mit einer stabilen mittelständischen Bevölkerung und einer hervorragenden Infrastruktur, insbesondere der Anbindung an das Stuttgarter S-Bahn-Netz sowie die Nähe zu Autobahnen, bietet die Stadt ein komfortables Lebensumfeld. Die medizinische Grundversorgung ist vor Ort gewährleistet, während weiterführende Fachkliniken in der nahen Region schnell erreichbar sind. Das vielfältige Bildungsangebot von Grund- bis Sekundarschulen sowie die Nähe zu Hochschulen schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine zukunftsorientierte Umgebung legen.

In der malerischen Altstadt laden zahlreiche Gaststätten, Cafés und Biergärten zum Verweilen ein.

Der familienfreundliche Charakter von Weil der Stadt zeigt sich besonders in seiner ruhigen Wohnlage und einer lebendigen Gemeinschaft – ideale Voraussetzungen für Familien, die ihren Kindern ein behütetes Aufwachsen in einer hochwertigen und zukunftssicheren Umgebung ermöglichen möchten. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Familienleben in seiner schönsten Form gedeiht.

**Objektnummer: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

## Weitere Informationen

**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: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sven Koltz**

---

**Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg**

**Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0**

**E-Mail: [leonberg@von-poll.com](mailto:leonberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**