

Weil der Stadt

Sanierungsbedürftiges 2-Familienhaus auf großem Grundstück - hier können Sie Ihren Traum gestalten

Property ID: 26143019H



PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 171 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 966 m²

Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

At a glance

Property ID	26143019H	Purchase Price	450.000 EUR
Living Space	ca. 171 m ²	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6.5		
Bathrooms	2		
Year of construction	1936	Modernisation / Refurbishment	1990
		Condition of property	In need of renovation
		Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Balcony

Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	10.07.2036	Final Energy Demand	348.10 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

The property



Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

The property



Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

The property



Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

The property



Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

The property



Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

The property



Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

The property

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

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 350.000 €

3,70% p.a.

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

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand 02.06.2026

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Blüme pflanzen fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

A first impression

"Zum Wachküssen" - Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potenzial

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1936 wartet auf seine neue Familie.

Auf dem 966 m² großen Grundstück bietet die Immobilie mit zwei abgeschlossenen

Wohneinheiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien,

Mehrgenerationenwohnen, oder Eigennutzer mit Vermietungsabsicht.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über circa 86 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern, Küche, Bad und extra WC.

Im Obergeschoss stehen circa 85 m² Wohnfläche mit 3,5 Zimmern sowie einem Balkon und einer Loggia zur Verfügung. Die Küche geht offen in den Ess- Wohnbereich über, ein großes Bad

und zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer vervollständigen die Wohnung.

Der Spitzboden bietet Stauraum der nur von der Wohnung aus erreicht werden kann.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet großzügige Nutzflächen. Von der

Waschküche, über den Technikraum, den Gewölbekeller bis hin zur eigenen Sauna mit

Duschköglichkeit im Keller ist alles vorhanden. Auf dem weitläufigen Grundstück befinden

sich außerdem ein angebauter Schuppen sowie zwei kleine Garagen, von der eine einen

direkten Zugang zum Haus hat. Die Immobilie wird über eine Öl-Zentralheizung aus dem

Jahr 1990 beheizt. Der Kaminofen ist derzeit nicht nutzbar, aber vorhanden. Im

überwiegenden Teil des Hauses wurden bereits Kunststofffenster eingebaut. Insgesamt

befindet sich das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand bietet jedoch eine solide Basis und viel Potenzial, um modernen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Mit den richtigen Modernisierungen lässt sich dieses Haus in ein echtes Schmuckstück

verwandeln– eine seltene Gelegenheit für alle, die den Charme eines Altbaus mit den

Möglichkeiten individueller Gestaltung verbinden möchten.

Erwecken Sie diese Immobilie aus ihrem Dornröschenschlaf und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume.

Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

All about the location

Merklingen ist der zweitgrößte Stadtteil von Weil der Stadt und ist geprägt durch den historischen Ortskern und seiner Kirchenburganlage. Kindergärten, Schulen, Bankfilialen, Arztpraxen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind zu Fuß erreichbar.

Die gute Infrastruktur spricht für Merklingen. Öffentliche Verkehrsanbindungen wie Bus nach Weil der Stadt, Böblingen, Heimsheim oder Pforzheim sind vorhanden. In Weil der Stadt sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden, hier ist auch der S-Bahnhof, zu dem es von Merklingen aus (2 km) eine hervorragende Busverbindung gibt.

Autobahnanschlüsse wie Heimsheim, Leonberg und Böblingen liegen ca. 10 bis 15 km entfernt und sind bequem erreichbar.

Für Jung und Alt bieten die Vereine Merklingens zahlreiche Freizeitangebote und lassen keine Wünsche offen. Auch mit dem Naturschutzgebiet direkt am Ort kann man die Schönheiten der Natur und der Tierwelt in vollen Zügen genießen. Nicht zu vergessen die Nähe des Schwarzwaldes, welcher mit zahlreichen Attraktionen lockt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle, der nächste Kindergarten, die Grund,- und Hauptschule sind alle in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Weiterführende Schulen befinden sich in Weil der Stadt und sind mit dem Schulbus ebenso schnell erreicht.

Neben der idyllischen Lage inmitten von Feldern und Wäldern die einen hohen Freizeitwert garantiert, bietet Merklingen ein schönes Ortszentrum mit dem historischen Rathaus und der Kirchenburg.

Nur ca. 2 km entfernt befindet sich die ebenfalls schöne Altstadt der Keplerstadt Weil der Stadt.

Die Wirtschaftsregionen Stuttgart und Böblingen/Sindelfingen sind per S-Bahn oder PKW in ca. 20 bis 30 Minuten erreichbar.

Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com