

Weil der Stadt

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

CODE DU BIEN: 26143010



**PRIX D'ACHAT: 685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 229,45 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 501 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26143010</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 229,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1965</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>685.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2016</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 47 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Cheminée, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	197.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.04.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

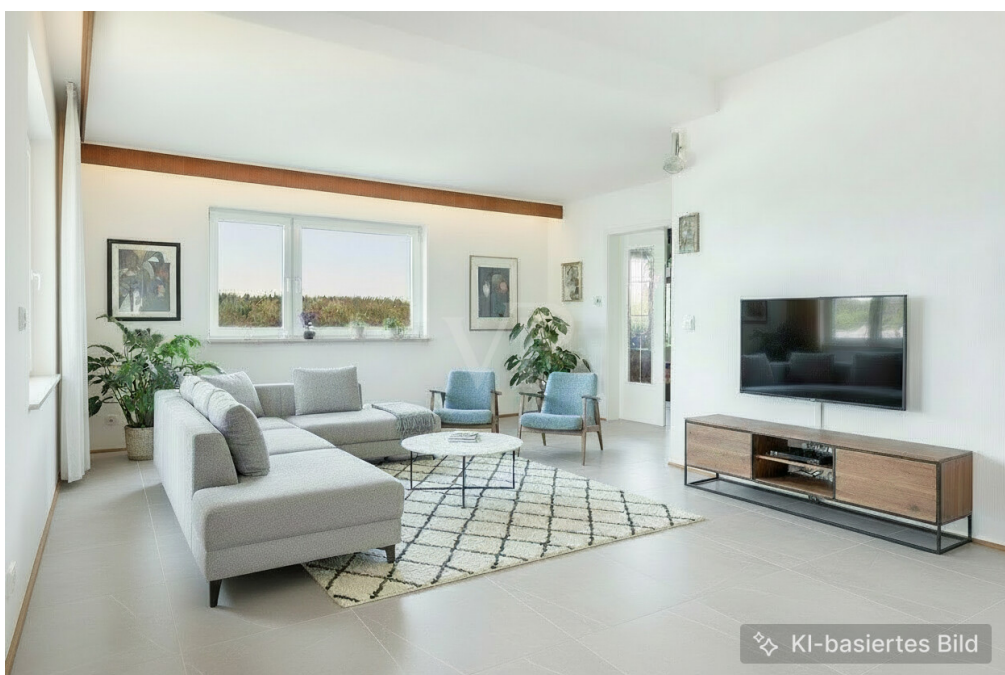
CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP www.von-poll.com

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

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 Sollzinbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	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 Klima  
GROW TREES

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

**CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

## Une première impression

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.**

**CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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