

Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

Saniertes 1-2-Familienhaus mit schönem Garten, Doppelgarage und Wohnmobilstellplatz

Codice oggetto: 26143023



PREZZO D'ACQUISTO: 791.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176,74 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 576 m²

Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26143023
Superficie netta	ca. 176,74 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	791.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	17.08.2036
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	134.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La proprietà

**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 €

3,83% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,75% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,79% p.a.	3,90% p.a.
10 Jahre	3,75% p.a.	3,83% p.a.
30 Jahre	4,31% p.a.	4,41% p.a.

Stand 03.08.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

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

Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

Una prima impressione

Dieses umfassend modernisierte Haus aus dem Jahr 1973 vereint hohe Ausstattungsqualität mit großzügigen Dimensionen und sehr guter Bausubstanz. Auf einer Wohnfläche von ca. 177 m² und einem insgesamt ca. 580 m² großen Grundstück bietet die Immobilie genügend Raum sowohl für große Familien als auch für Interessenten mit Anspruch auf zusätzliche Nutzflächen. Das Haus und das Grundstück präsentieren sich außerordentlich gepflegt und befinden sich in einem sanierten Zustand.

Erdgeschoss und Obergeschoss verfügen über einen identischen Grundriss und werden derzeit gemeinschaftlich als Einfamilienhaus genutzt, weshalb es auch aktuell nur eine Küche im OG gibt. An selber Stelle im EG ist früher ebenfalls eine Küche gewesen und wäre auch wieder möglich. Es sind daher auch andere Nutzungskonzepte flexibel umsetzbar, z.B. als Zweifamilienhaus für ein Generationenwohnen, oder eine Mischnutzung zwischen Vermietung und Eigennutzung. Insgesamt stehen Ihnen acht großzügige Zimmer zur Verfügung. Je ein funktionales Badezimmer auf jeder Wohnebene, mit jeweils separater Toilette, erhöhen zusätzlich den Wohnkomfort.

Die im Jahr 2025 modernisierte Zentralheizung ist ein durchdachtes Heizsystem: Primär wird die Beheizung des Hauses über Photovoltaik mit Heizstab realisiert, was einen zeitgemäßen energetischen Standard gewährleistet. Für Spitzenlasten an besonders kalten Tagen sorgt eine moderne Öl-Brennwertheizung für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Ergänzt wird die Anlage durch einen 7,3 kW Batteriespeicher. Diese Kombination kommt sowohl ökologischen als auch ökonomischen Ansprüchen entgegen.

Die gehobene Ausstattungsqualität des Objekts setzt sich in den Außenbereichen fort. Die großzügige Hoffläche eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und bietet zudem ausreichend Platz, um auch ein Wohnmobil sicher auf dem Grundstück unterzubringen. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus laden verschiedene Freiflächen zum Aufenthalt im Freien ein: Ein Balkon, eine Terrasse sowie eine Dachterrasse über der Garage bieten Ihnen vielfältigen Raum, um den Außenbereich zu genießen.

Ein weiteres herausragendes Merkmal des Hauses ist die vielseitige Nutzfläche, die sich an verschiedene Lebenssituationen und Bedürfnisse anpassen lässt — vom Hobbyraum bis zum Stauraum für verschiedenste Zwecke. Die gesamte Immobilie überzeugt durch eine sehr gute Bauqualität, die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und den ausgezeichnet gepflegten Zustand.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus mit seiner durchdachten Raumaufteilung, der hochwertigen Ausstattung, dem flexiblen Nutzungskonzept als 1-2-Familienhaus und zahlreichen Außenflächen ideale Voraussetzungen für ein anspruchsvolles Wohnen. Die bestehende Infrastruktur rund um das Objekt sowie die nachhaltige Heiztechnik unterstreichen die Zukunftsfähigkeit dieser Immobilie.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus mit viel Wohnfläche, großem Grundstück, modernen Lösungen und einer sehr guten Substanz sind, empfehlen wir Ihnen eine persönliche Besichtigung vor Ort. Gerne stehen wir zur Vereinbarung eines Termins zur Verfügung, um Ihnen dieses außergewöhnlich gepflegte Angebot näher vorzustellen.

Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com