

Weil der Stadt

# Gartenparadies in ruhiger unverbaubarer Lage

*Número da propriedade: 25143020*



PREÇO DE COMPRA: 428.000 EUR • ÁREA: ca. 118 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 474 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25143020	Preço de compra	428.000 EUR
Área	ca. 118 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1976		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	254.22 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.01.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1976

Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## Uma primeira impressão

Das gepflegte Reiheneckhaus ist perfekt für Naturgenießer. Vom Wohn- / Essbereich mit ca. 27 m<sup>2</sup> gelangt man auf die überdachte Süd-West-Terrasse, von der man einen wunderschönen Blick in die unverbaubare Grünlandschaft hat.

Im oberen Bereich des Hauses befinden sich drei Zimmer und ein Tageslichtbad. Das Dachgeschoss wurde 1982 komplett inkl. Dämmung ausgebaut und bietet neben zwei Zimmern ein weiteres Tageslichtbad.

Der Gartenbereich lädt zu kreativen Gartenkonzepten ein. Hier stehen sowohl großzügige Grünflächen als auch potenzielle Anbauflächen zur Verfügung, die der zukünftigen Familie, dem Hobbygärtner oder einfach zum Entspannen mit Freunden dienen können.

Dank der im Jahr 2021 installierten Solarthermie mit einem großen Warmwasserspeicher reduzieren sich die Verbrauchskosten deutlich. Für eine Photovoltaikanlage wäre auf dem Dach auch noch Platz.

Die Immobilie wird zum Jahreswechsel 2025/2026 bezugsfrei.

Das Grundstück teilt sich wie folgt auf:

Haus 280 m<sup>2</sup>

Garten 194 m<sup>2</sup> (Anteil an Gemeinschaftsfläche)

Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## Detalhes do equipamento

### Highlights:

- ruhige Lage
- unverbaubarer Blick ins Grüne
- große Terrasse mit Pergola
- 5 Zimmer und 2 Bäder
- Solarthermie
- Hobbyraum
- Werkstattschuppen mit Starkstromanschluss
- Garage mit Starkstromanschluss

### Modernisierungen:

- 2025 Überdachung und Grundträgerbalken der Pergola
- 2023 Anstrich Treppenhaus
- 2021 Gasheizung
- 2021 Solarthermie
- 2021 Frischwasserspeicher
- 2021 teilw. Außenrollläden
- 2021 Bodenbelag und Verkleidung Hobbyraum
- 2021 Bodenbelag DG
- 2006 Einbauküche
- 1999 Eingangstür
- 1997 Regenrinne und Schneefanggitter
- 1997 Außenanstrich

Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## Tudo sobre a localização

Das Reiheneckhaus ist in einer ruhigen Lage, nahe der Würm angrenzend an unverbaubaren Grünflächen und freier Sicht in die Natur. Zudem befindet es sich in einer kinderfreundlichen Umgebung mit hilfsbereiten Nachbarn.

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

Mit dem Auto kommt man schnell in alle Richtungen (A81, A8) und zum nächstgelegenen P+R, um dort in die S-Bahn (S6) nach Stuttgart zu steigen.

Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 254.22 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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