

Weil der Stadt

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

*Número da propriedade: 26143010*



**PREÇO DE COMPRA: 685.000 EUR • ÁREA: ca. 229,45 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 501 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

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

Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26143010	Preço de compra	685.000 EUR
Área	ca. 229,45 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2016
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1965	Área útil	ca. 47 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem	Móveis	Terraço, Lareira, Varanda

Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	197.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.04.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

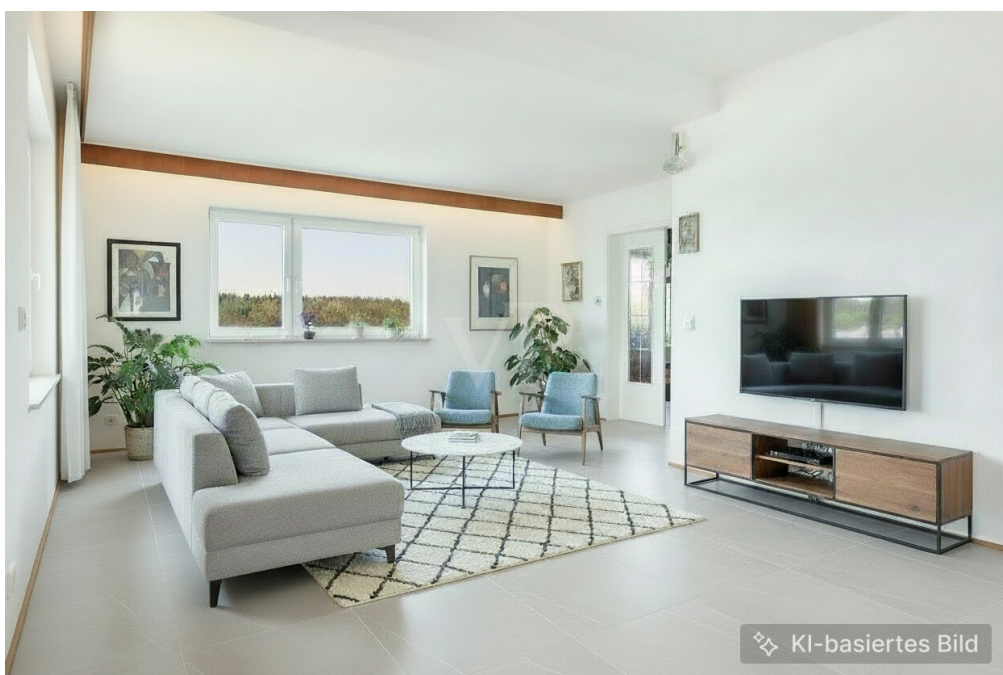
Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



KI-basiertes Bild

Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

VON POLL

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)



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  
Rosa Kieta  
GROWMETREES

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

**Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

## Uma primeira impressão

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.**

**Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26143010 - 71263 Weil der Stadt**

## **Outras informações**

**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: 26143010 - 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)**