

Weil der Stadt

# Gartenparadies in ruhiger unverbaubarer Lage

*Property ID: 25143020*



**PURCHASE PRICE: 428.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 474 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

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

Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## At a glance

|                      |             |                               |                                                                           |
|----------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25143020    | Purchase Price                | 428.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 118 m²  | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof |                               |                                                                           |
| Rooms                | 6           |                               |                                                                           |
| Bedrooms             | 5           | Modernisation / Refurbishment | 2021                                                                      |
| Bathrooms            | 2           | Construction method           | Solid                                                                     |
| Year of construction | 1976        | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |
| Type of parking      | 1 x Garage  |                               |                                                                           |

Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 254.22 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 16.01.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1976                      |

Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## The property



Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## The property



Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## The property



Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## The property



Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## The property



Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## The property



**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 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

Stand 05.08.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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

Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## The property



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)

Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## A first impression

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)

Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## Details of amenities

### 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

Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## All about the location

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.

Property ID: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

## Other information

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 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: 25143020 - 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](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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