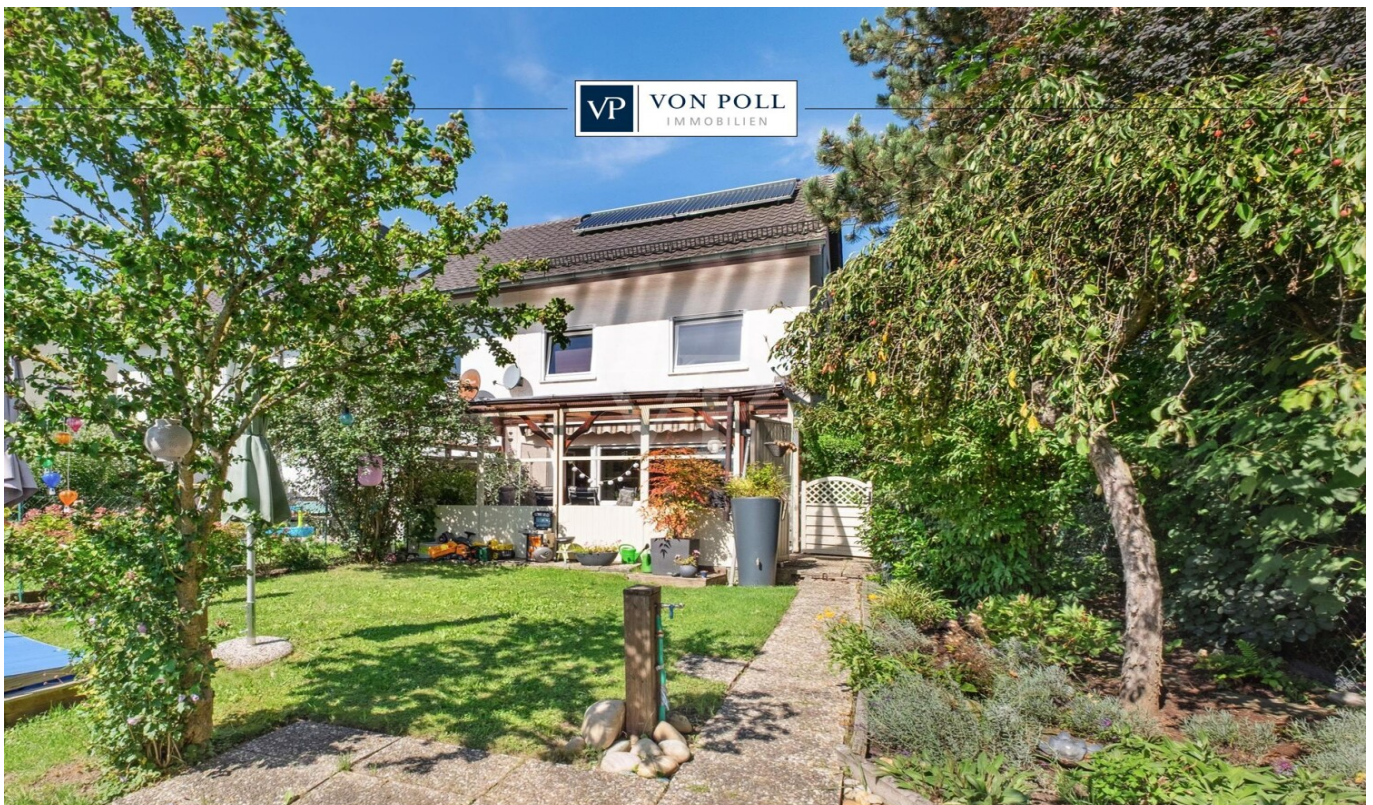


Weil der Stadt

Gartenparadies in ruhiger unverbaubarer Lage

???????? ??????????: 25143020



???? ??????: 428.000 EUR • ??????????: ca. 118 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 474 m²

??????? ?????????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25143020	???? ?????	428.000 EUR
??????????	ca. 118 m²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	6		MwSt.) des
????????????? ??	5		beurkundeten
??????????		???? ????????????	Kaufpreises
??????????	2	???? ??????????????	2021
???? ?????????????	1976	????????	???????
????? ?????????????	1 x ??????	?????????????	
		??????	???????, WC
			????????????, ?????,
			????????????????
			????????

???????? ?????????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	254.22 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.01.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1976

??????? ?????????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

?? ????????



??????? ???????? : 25143020 - 71263 Weil der Stadt

?? ????????



??????? ?????????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

?? ????????



???????? ?????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

?? ???????



???????? ??????????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

?? ?????????



???????? ?????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

?? ???????



**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 Sollzinsschuldung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsschuldung	gebundener Sollzins	effektiver 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

??????? ?????????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

?? ????????



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

??????? ?????????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

??? ?????? ???????????

Das gepflegte Reiheneckhaus ist perfekt für Naturgenießer. Vom Wohn- / Essbereich mit ca. 27 m² 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 m²

Garten 194 m² (Anteil an Gemeinschaftsfläche)

??????? ?????????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 254.22 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25143020 - 71263 Weil der Stadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com