Weil der Stadt

Sanierungsbedürftiges 2-Familienhaus auf großem Grundstück - hier können Sie Ihren Traum gestalten

Objektnummer: 26143019H



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 966 m²

Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26143019H
Wohnfläche	ca. 171 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Badezimmer	2
Baujahr	1936

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	348.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Ein erster Eindruck

"Zum Wachküssen" - Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potenzial

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1936 wartet auf seine neue Familie.
Auf dem 966 m² großen Grundstück bietet die Immobilie mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, oder Eigennutzer mit Vermietungsabsicht.
Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über circa 86 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern, Küche, Bad und extra WC.
Im Obergeschoss stehen circa 85 m² Wohnfläche mit 3,5 Zimmern sowie einem Balkon und einer Loggia zur Verfügung. Die Küche geht offen in den Ess- Wohnbereich über, ein großes Bad
und zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer vervollständigen die Wohnung.
Der Spitzboden bietet Stauraum der nur von der Wohnung aus erreicht werden kann.
Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet großzügige Nutzflächen. Von der Waschküche, über den Technikraum, den Gewölbekeller bis hin zur eigenen Sauna mit Duschmöglichkeit im Keller ist alles vorhanden. Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich außerdem ein angebauter Schuppen sowie zwei kleine Garagen, von der eine einen direkten Zugang zum Haus hat. Die Immobilie wird über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1990 beheizt. Der Kaminofen ist derzeit nicht nutzbar, aber vorhanden. Im überwiegenden Teil des Hauses wurden bereits Kunststofffenster eingebaut. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand bietet jedoch eine solide Basis und viel Potenzial, um modernen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.
Mit den richtigen Modernisierungen lässt sich dieses Haus in ein echtes Schmuckstück verwandeln– eine seltene Gelegenheit für alle, die den Charme eines Altbaus mit den Möglichkeiten individueller Gestaltung verbinden möchten.
Erwecken Sie diese Immobilie aus ihrem Dornröschenschlaf und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume.

Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26143019H - 71263 Weil der Stadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg
Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0
E-Mail: leonberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com