Weil der Stadt-Merklingen – Weil der Stadt

Viel Platz für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, saniert und super Lage - was will man mehr?!

Objektnummer: 26143023



KAUFPREIS: 739.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176.74 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 576 m^2

Objektnummer: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – Weil der Stadt

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

Objektnummer: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – Weil der Stadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26143023
Wohnfläche	ca. 176.74 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	739.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – Weil der Stadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	17.08.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	134.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – Weil der Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – Weil der Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – Weil der Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – Weil der Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – Weil der Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – Weil der Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – Weil der Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – Weil der Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – Weil der Stadt

Ein erster Eindruck

Dieses umfassend modernisierte Haus aus dem Jahr 1973 vereint hohe Ausstattungsqualität mit großzügigen Dimensionen und sehr guter Bausubstanz. Auf einer Wohnfläche von ca. 177 m² und einem insgesamt ca. 580 m² großen Grundstück bietet die Immobilie genügend Raum im Innen- und Außenbereich. Das Haus ist umfassend saniert und präsentiert sich, zusammen mit dem Grundstück, in einem außerordentlich gepflegten Zustand.

Die erst im Jahr 2025 modernisierte Heizungsanlage kombiniert eine PV-Anlage mit Heizstab und Batteriespeicher mit einer Öl-Brennwertheizung für Spitzenlasten. Nach Angaben der Eigentümer lag der tatsächliche Heizölverbrauch zuletzt bei lediglich rund 1.500 Liter/Jahr.

Erdgeschoss und Obergeschoss verfügen über einen identischen Grundriss und werden derzeit gemeinschaftlich als Einfamilienhaus genutzt. Die wesentliche Eckdaten:
- Insgesamt stehen Ihnen 8 großzügige Zimmer zur Verfügung
- Je ein Tageslichtbadezimmer auf jeder Wohnebene, mit jeweils separater Toilette
- Eine Einbauküche im OG und Option auf eine weitere Küche im EG bei Nutzung als Zweifamilienhaus
- Nutzung als Einfamilienhaus, Generationenhaus oder einer Mischung zwischen Eigennutzung und Vermietung möglich - eine Vermietung des Obergeschosses kann die Finanzierung wesentlich unterstützen

Die außergewöhnlichen Ausstattungsmerkmale des Objekts setzen sich im Außenbereich fort:
- großzügige Hoffläche, um selbst ein Wohnmobil /einen Wohnwagen sicher auf dem Grundstück unterzubringen
- Doppelgarage sowie weitere Außenstellplätze
- verschiedene Freiflächen zum Aufenthalt im Freien - Ein Balkon, eine Terrasse sowie eine Dachterrasse über der Garage

Ein weiteres herausragendes Merkmal des Hauses ist die vielseitige Nutzfläche, die sich an verschiedene Lebenssituationen und Bedürfnisse anpassen lässt — vom Hobbyraum bis zum Stauraum für verschiedenste Zwecke.

Die gesamte Immobilie überzeugt durch eine sehr gute Bausubstanz, die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und den ausgezeichnet gepflegten Zustand. Wenn Sie diese Eckdaten angesprochen haben, lohnt sich eine Besichtigung vor Ort. Gerne stehen wir zur Vereinbarung eines Termins zur Verfügung.

Objektnummer: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – 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: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – 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: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen – 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