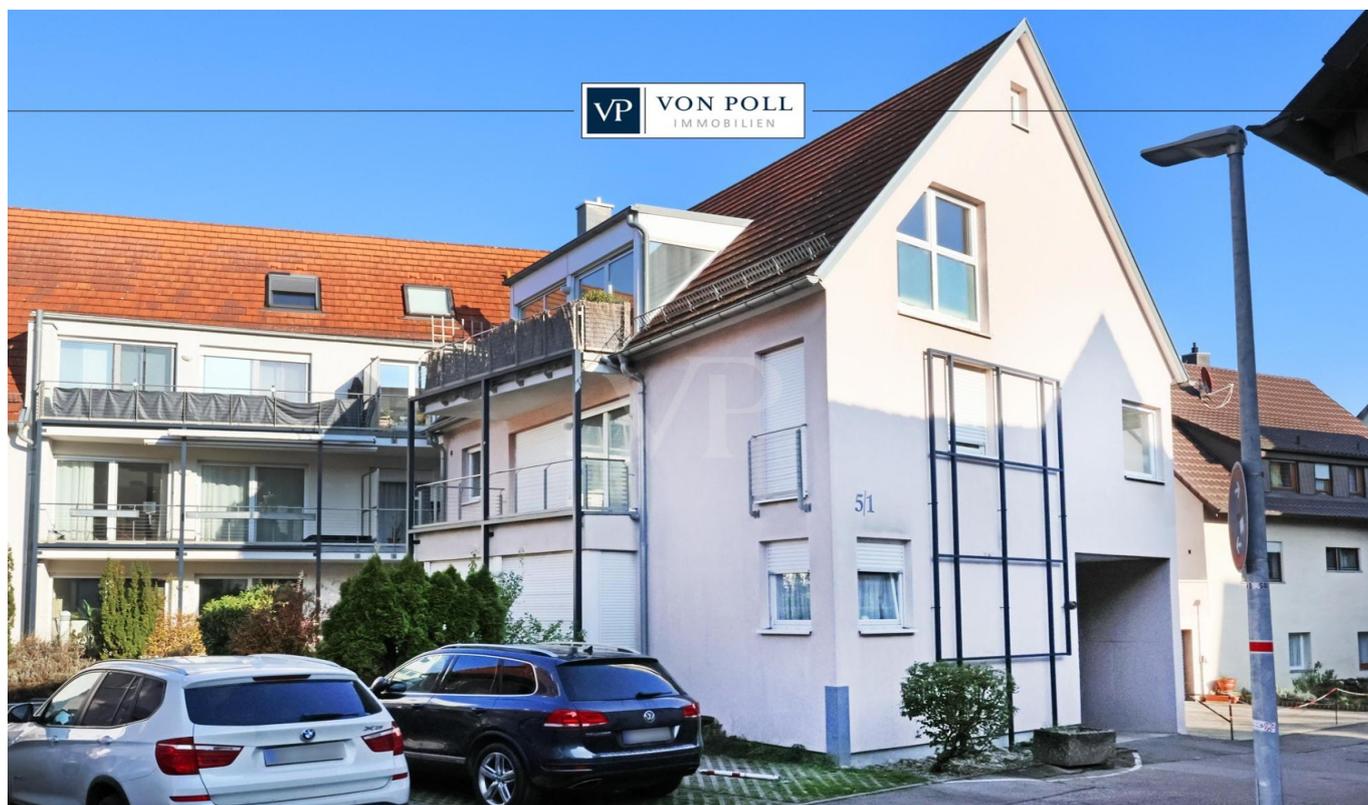


Weil der Stadt – Weil der Stadt

# Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24143033



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24143033	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1996		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.01.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

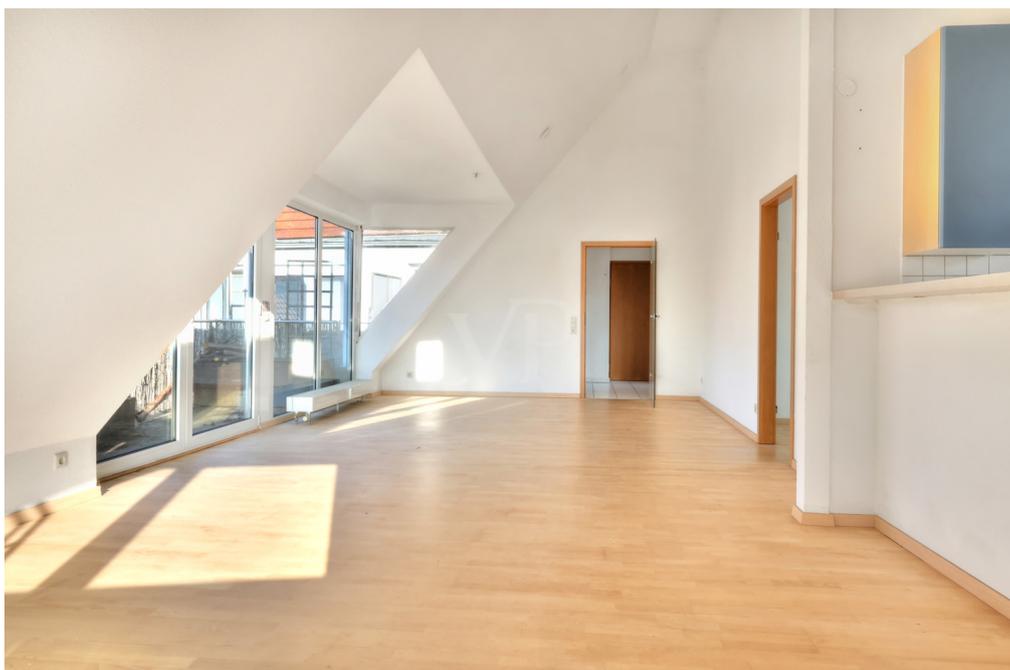
Objektnummer: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Die Immobilie







### 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 150.000 €

**3,19% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand 04.11.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP www.von-poll.com

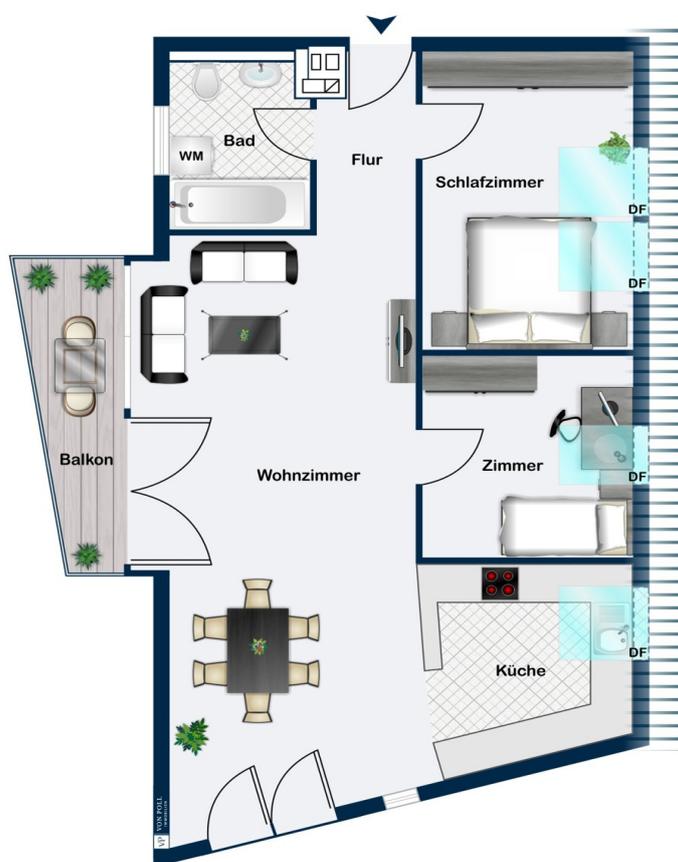
VP 07152 - 90 71 13 0 VP

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)

Objektnummer: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktive Dachgeschosswohnung, die sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1996 befindet. Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> und bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, die sich in zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer aufteilen. Diese Aufteilung eignet sich optimal für Paare, kleine Familien oder Personen, die ein Arbeitszimmer benötigen. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der ansprechende und praktische Grundriss auf. Der großzügige Wohnbereich bietet Raum für eine gemütliche Sofaecke sowie einen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der Ihnen eine angenehme Aussicht bietet und zum Entspannen einlädt. Der Balkon ist ein idealer Ort, um die frische Luft zu genießen und den Tag ausklingen zu lassen. Die beiden Schlafzimmer zeichnen sich durch ihre angenehme Größe aus und bieten ausreichend Platz für Betten und Kleiderschränke. Hier können Sie sich individuell einrichten und Ihren eigenen Rückzugsort schaffen. Das Badezimmer ist mit einem Tageslichtfenster ausgestattet, was für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Außerdem verfügt es über einen Waschmaschinenanschluss, was den Alltag erleichtert und zusätzliche Wege erspart. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Stellplatz in der Tiefgarage, der im Kaufpreis inklusive ist. Somit entfällt die mühsame Parkplatzsuche und Ihr Fahrzeug ist stets gut geschützt. Die Wohnung ist mit Parkettboden ausgestattet, der ein warmes Wohnambiente schafft und zur behaglichen Wohnatmosphäre beiträgt. Die allgemeine Ausstattung der Wohnung entspricht einem normalen Standard und bietet Ihnen eine solide Basis für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Die gepflegte Umgebung und die angenehme Nachbarschaft tragen zum Wohlfühl bei und machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine ansprechende Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, praktischer Ausstattung und komfortabler Wohnatmosphäre. Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, die Ihnen ein modernes und funktionales Wohnen ermöglicht, ist dies das richtige Angebot für Sie. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck vor Ort zu verschaffen.

Objektnummer: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Alles zum Standort

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. 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. 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. Die Wirtschaftsregionen Stuttgart und Böblingen/Sindelfingen sind per S-Bahn oder PKW in ca. 20 bis 30 Minuten erreichbar.

**Objektnummer: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24143033 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg  
E-Mail: [leonberg@von-poll.com](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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