

Weil der Stadt – Weil der Stadt

# Anlageobjekt mit über 10% Bruttorendite - und das auch noch provisionsfrei!

Objektnummer: 21143006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 277 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 80 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

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

Objektnummer: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Auf einen Blick

|              |                        |                               |                       |
|--------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Objektnummer | 21143006               | Kaufpreis                     | 650.000 EUR           |
| Wohnfläche   | ca. 277 m <sup>2</sup> | Haustyp                       | Stadthaus             |
| Dachform     | Satteldach             | Modernisierung /<br>Sanierung | 2005                  |
| Zimmer       | 12                     | Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt              |
| Badezimmer   | 5                      | Bauweise                      | Massiv                |
| Baujahr      | 1900                   | Nutzfläche                    | ca. 20 m <sup>2</sup> |
|              |                        | Ausstattung                   | Einbauküche           |

Objektnummer: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 122.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.12.2030     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1900                        |

Objektnummer: 21143006 - 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)

VP VON POLL  
FINANCE

## 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!



Blüme pflanzen  
für Klima  
Greenly mit Trilo

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

**Objektnummer: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Renditeobjekt befindet sich in der Altstadt von Weil der Stadt mit kurzen Wegen zu zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs. Auch der S-Bahnanschluss oder die nächste Bushaltestelle sind schnell zu Fuß erreicht. Aufgrund des individuellen Aufbaus des Hauses eignet es sich besonders als Generationenhaus, zur Kapitalanlage oder als Wohngemeinschaft. Das Haus wurde ca. 1900 erbaut und war ursprünglich denkmalgeschützt. Das Denkmalhaus ist im Jahr 2005 bis auf das Erdgeschoss durch einen Brand zerstört worden, weshalb nun nach dem Wiederaufbau der Denkmalschutz entfallen ist. Der Brand hatte aber zur Folge, dass die gesamte Gebäudesubstanz, ausgenommen vom Erdgeschoss, aus dem Jahr 2005 stammt und die dann entstandene, herrliche Fachwerkkoptik sich wieder hervorragend in das Stadtbild einfügt. Darüber hinaus wurden in diesem Zuge aber auch im Erdgeschoss sämtliche Leitungen erneuert und der Innenraum modernisiert. 2018/2019 wurde eine Gas-Zentralheizung eingebaut und da das Haus zuvor nur mit einer Elektroheizung beheizt wurde, ist auch die hierfür benötigte Leitungsinfrastruktur im Hause erst da neu entstanden. Ergänzend dazu sind seit dem Wiederaufbau immer wieder Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen durchgeführt worden. Das Haus befindet sich daher in einem sehr guten Allgemeinzustand. Die Wohnfläche erstreckt sich auf insgesamt 5 Stockwerke. Eine zusätzliche Ebene stellt die wunderschöne Dachbühne dar, diese ist zwar wohnlich ausgebaut, zählt jedoch nicht zur Wohnfläche hinzu. Es gibt 5 Badezimmer und ein separates WC im Haus. Der Veräußerer könnte sich vorstellen, die Immobilie für einen Zeitraum von 5 Jahren zu einer Monatskaltmiete von 2.600 Euro zurückzumieten, mit einer Option darauf, diese Vereinbarung um weitere 5 Jahre zu verlängern. So hätte man in der Anfangszeit klar kalkulierbare und sichere Mieteinnahmen.

Objektnummer: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Alles zum Standort

Die Keplerstadt Weil der Stadt mit seinen knapp 20.000 Einwohnern hat eine hervorragende Infrastruktur, beste Wohnmöglichkeiten und mit der S-Bahn eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an Stuttgart und die Region. Über die Bundesstraße 295 (Stuttgart–Calw) ist Weil der Stadt an das überregionale Straßen- und Autobahnnetz angebunden. Die Stadt bietet eine Vielzahl an guten Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Gaststätten und Restaurants, Bistros, Weinstuben, Biergärten und Lokale laden zum Verweilen ein. Die Kernstadt verfügt über Banken, Ärzte, Physiotherapeuten, Apotheken, Kirchengemeinden, Kindergärten sowie alle Schulformen, die alle mit kurzen Wegen von der Immobilie aus zu erreichen sind. Spazieren Sie durch die malerischen Altstadtgassen und erleben Sie das besondere Flair. Viele historische Denkmale sind hier beheimatet. Trotz der hervorragenden Infrastruktur bietet Weil der Stadt auch alle ländliche Vorzüge mit vielen Wald-, Wander- und Radwegen.

Objektnummer: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 122.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 21143006 - 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)