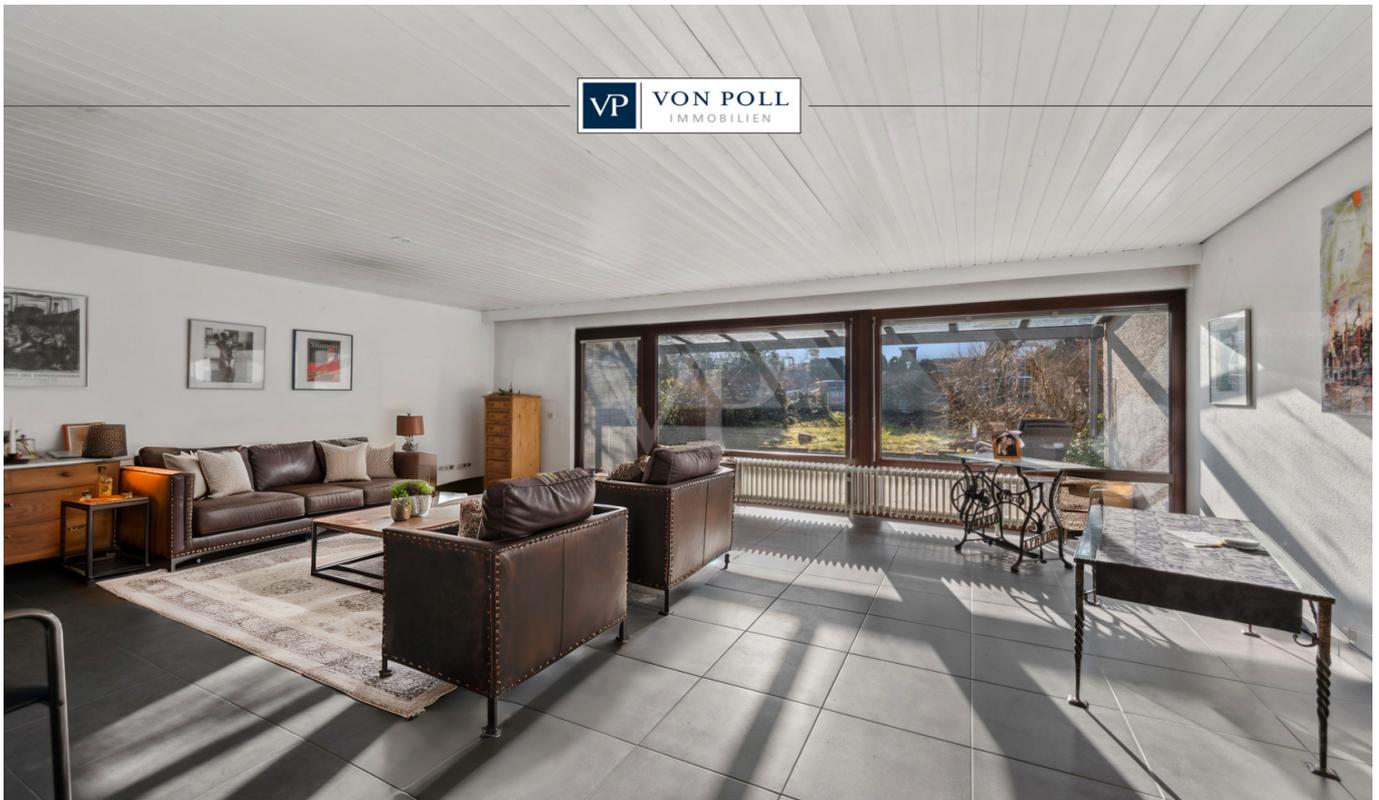


Weil der Stadt – Weil der Stadt

# Ein Reihenhaus der besonderen Art wartet darauf mit Leben gefüllt zu werden!

VP azonosító: 25143005



VÉTELÁR: 530.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 152,89 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 276 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Áttekintés

VP azonosító	25143005
Hasznos lakótér	ca. 152,89 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	6.5
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1971
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	530.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2007
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 59 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	160.45 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.09.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Az ingatlan



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 azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Az ingatlan

# 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 €

**3,21% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung  
3,14% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,14% p.a.	3,21% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 03.02.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Az els? benyomás

Dieses großzügige Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1971 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 276 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Durch den gelungenen Grundriss, die Gebäudebreite und die hellen Räume fühlt sich die Immobilie nicht wie ein typisches Reihenmittelhaus an. Insgesamt stehen 6,5 Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer, sodass viele individuelle Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Zwei Bäder sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort und ermöglichen eine flexible Alltagsgestaltung. Die Immobilie befindet sich in einem überwiegend renovierungsbedürftigen Zustand, wobei bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Im Jahr 2007 wurden eine neue Küche eingebaut, die Fenster größtenteils erneuert und der Bodenbelag im Erdgeschoss sowie in den Zimmern im Obergeschoss ausgetauscht. Zudem erhielt das Haus eine neue Dacheindeckung. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung. Besonders erwähnenswert ist zudem der großzügige Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die geräumige Küche erlaubt ein angenehmes Kocherlebnis. Über die Terrasse, die mit einer verglasten Pergola ausgestattet ist, gelangt man in den Außenbereich, der zusätzlichen Raum zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Die zeitgemäße Raumaufteilung ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereichen. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse sowie ein Gäste-WC. In den beiden oberen Etagen stehen, neben jeweils einem Badezimmer, zahlreiche Räume zur Verfügung, sodass sowohl Familien als auch Personen mit Home-Office-Bedarf die Räume individuell nutzen können. Die Immobilie bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die bereits durchgeführten Modernisierungen bilden eine gute Grundlage, gleichermaßen haben neue Eigentümer die Möglichkeit, das Haus nach ihren Vorstellungen weiter anzupassen. Durch die Größenverhältnisse und Anzahl der Zimmer eignet sich diese Immobilie besonders für Familien oder Personen, die Wert auf großzügigen Wohnraum legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 160.45 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

VP azonosító: 25143005 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)