

Weil der Stadt – Weil der Stadt

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

CODICE OGGETTO: 21143006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 277 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 80 m²

CODICE OGGETTO: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	21143006	Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Superficie netta	ca. 277 m ²	Casa	Casa di città
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualficazione	2005
Vani	12	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Superficie lorda	ca. 20 m ²
		Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	122.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.12.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

CODICE OGGETTO: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

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

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!

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,19% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

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

Blüme pflanzen für Klima
Greenly mit Trilo

www.vp-finance.de

CODICE OGGETTO: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 122.00 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 21143006 - 71263 Weil der Stadt – Weil der Stadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg
E-Mail: leonberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com