…das gepflegte Wohnhaus mit Garage und superschönem Naturgartenambiente direkt am Ortsrand!

71263 Weil der Stadt - Merklingen, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 21022-JI



Zimmer: **5** - Kaufpreis: **590.000 EUR**

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter

anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377

…das gepflegte Wohnhaus mit Garage und superschönem Naturgartenambiente direkt am Ortsrand!

Objekt ID	21022-JI
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	71263 Weil der Stadt - Merklingen
Lage	1a
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Wohn-Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone	2
Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	5
Garagen	5 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Garage, Rollladen, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,5% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. Eine Provision in genau gleicher Höhe haben wir mit dem Verkäufer vertraglich vereinbart
Kaufpreis	590.000 EUR

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter
anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de
Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377

Objektbeschreibung

Die herrliche Lage direkt am Ortsrand! Der Zustand und die Möglichkeiten im, vor und hinter dem Haus! ...hier das tägliche Wohnvergnügen für Sie und Ihre Familie in einer ruhigen Angrenzerstraße ohne Durchgangsverkehr mit einem gigantischen Blick in die Natur und das nur ca. 18 schlappe Kilometer von Sindelfingen/Böblingen und ca. 16 Kilometer von Leonberg entfernt. Dieses mit einer Eingangsgeschossebene versehene und derzeit leerstehende gepflegte Wohnhaus wurde im Ursprung 1965/66 im Stadtteil Merklingen ca. 3 km von Weil der Stadt entfernt in schwäbisch solider Massivbauweise als Zweifamilienwohnhaus errichtet. Der Planverfasser hat das Gebäude optimal mit südwestlicher Ausrichtung in das topographisch fast ebene Grundstück eingefügt. Es erwartet Sie ein architektonisch eher schlicht gestaltetes Zweifamilienhaus mit Dachgaupen, jedoch mit pfiffig und attraktiv angeordnetem Raumprogramm mit insgesamt 5 Zimmern, 2 Küchenräumen und 2 Bädern auf insgesamt 136,97 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss. Dieses Objekt könnte daher auch nur von einer Familie bewohnt werden. Im Eingangsgeschoss gibt es noch, außer dem dort schon vorhandenen Abstell- Keller- Nebenraumkonzept, einen attraktiven und besonders großen Hobbyraum im nordöstlichen Bereich mit Tageslichtkonzeption, welcher z.B. für Büro- Hobby- oder Kinderspielzwecke genutzt werden könnte, auch ein Gäste/Übernachtungsbereich wäre hier denkbar. Die Bühne im 2. Dachgeschoss bietet Ihnen ebenfalls auch noch tolle Abstellmöglichkeiten. Eine XXL-Garage mit Satteldach und zusätzlicher Parkierungsfläche davor wurde im südwestlichen Grundstücksrandbereich hergestellt. Sicherlich gibt es hier den einen oder anderen Bereich, den man modernisieren könnte, aber in Anbetracht der einmalig schönen Lage und der attraktiven Gebäudestruktur lohnt es sich, diese Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Gerne vermitteln wir Ihnen hierzu entsprechende Kontakte aus unserem großen Handwerker- u. Architektennetzwerk.

Ausstattung

Hier für Sie die wichtigsten Informationen: Solide Massivbauweise, Bodenoberflächenendbeläge überwiegend Fliesen, Laminat, Teppich und Linoleum, 2 zeitlos helle Badezimmer, Einbauküchen in guter handwerklicher Ausführung, große Südwest-Balkone, große und überdachte Freisitzlösung neben der Garage, gut dimensionierter Eingangs- und Dielenbereich, attraktiv angeordnete und gut zu begehende Innentreppe, Garage mit zusätzlicher Parkierungsfläche davor, Fenster sind in den letzten Jahren erneuert worden, das Gebäude wird aktuell über ein so genanntes Kachelofenwarmluftkonzept mit Öl-Heizeinsatz im Erd- und Dachgeschoss beheizt. Der Hobbyraum im Eingangsgeschoss wird über eine Nachtspeicherelektroheizung erwärmt. In Anbetracht dessen, dass der Staat aktuell verschiedene Förderprogramme dem Verbraucher zur Verfügung stellt, sollte man auf diesem Weg überlegen und eventuell versuchen eine neue Zentralheizungsanlage von einem Heizungsfachbetrieb einbauen zu lassen....hier noch in besonderem Maße hervorzuheben bzw. noch zu erwähnen wäre der superschön gelegene, fast ebene (Natur)Garten in dem Sie zusammen mit Ihren Kindern jeden Tag aufs Neue unglaublich schöne Spielmomente erleben und genießen können, aber auch der Grillabend mit Ihrer Familie und Ihren Freunden kann hier stets zu einem unvergesslichen Erlebnis werden! ...man könnte hier noch einiges mehr niederschreiben, besser wäre es, Sie buchen über uns einen Besichtigungstermin und schauen sich alles zusammen mit uns an. Da die Immobilie nicht mehr bewohnt ist und wir den Schlüssel haben, können wir Ihnen die Immobilie sehr gerne auch kurzfristig zeigen. Wir freuen uns auf Sie!

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter
anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de
Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377

Sonstiges

Wenn man sich mit der Eigenheimplanung beschäftigt, so gehen einem eine Vielzahl von Fragen durch den Kopf, ...wird sich meine Familie hier wohlfühlen? ...kommen wir mit der Infrastruktur in dieser Region zurecht? ...welche Finanzierungskonzeption passt auf unsere Bedürfnisse? ...können wir eventuell auch öffentliche Finanzierungsmittel bekommen? ...wäre es denn auch sinnvoll, dass wir...??? ...Fragen über Fragen...!!! Nutzen Sie hierzu für sich und Ihre Familie unsere langjährigen und guten Geschäftsverbindungen zu Banken, Architekten, Handwerkern, unabhängigen Finanzierungs- und Finanzdienstleistungsberatern u.v.a.m., um auf all diese Fragen die entsprechenden fachkundigen Antworten zu bekommen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie und helfen Ihnen die für Sie günstige Haus-, Wohnungs- und Finanzierungslösung zu finden. Sprechen Sie uns diesbezüglich doch einfach einmal unverbindlich an! Wir freuen uns auf Sie! ...sichern Sie sich jetzt die aktuell günstigen Zinsen! Nutzen Sie unsere unabhängige Beratung zu Ihrem Vorteil!

Ein Energieausweis (Bedarf) liegt vor (ausgestellt am 01.08.2021 - gültig bis 01.08.2031). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 172,4 kWh/(m²*a). Energieeffizienzklasse F, Baujahr Gebäude 1965, Baujahr Wärmeerzeuger 1990, wesentliche Energieträger für Heizung = Heizöl EL, Strom-Mix, wesentliche Energieträger für Warmwasser = Strom-Mix.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	01.08.2021
Gültig bis	01.08.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Primärenergieträger	Öl, Strom
Endenergiebedarf	172,40 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter
anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de
Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377

Lage

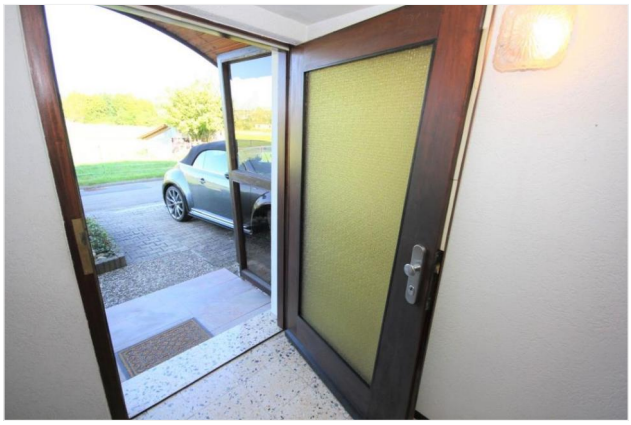
Weil der Stadt ist eine Stadt mit 19.107 Einwohnern (31. Dezember 2020) im Landkreis Böblingen in Baden-Württemberg und liegt 23 km westlich von Stuttgart, 20 km südöstlich von Pforzheim und 30 km nordwestlich von Tübingen – im Heckengäu, einer Übergangslandschaft zwischen Neckarraum und nördlichem Schwarzwald. Weil der Stadt ist bevölkerungsmäßig die fünftgrößte Stadt des Landkreises. Sie ist bekannt als Geburtsort des Naturphilosophen und Astronomen Johannes Kepler und des Reformators von Württemberg, Johannes Brenz. Das Stadtbild der ehemaligen Reichsstadt wird dominiert von der Kirche St. Peter und Paul. Die Stadtgemarkung wird von Südosten nach Nordwesten von der Würm durchflossen, an deren Ufern vier der fünf Stadtteile der Stadt (alle bis auf Münklingen) liegen. Der höchste Punkt befindet sich im Nordwesten bei etwa 568 m ü. NN (nordwestlich des "Möttlinger" Köpfle), der tiefste Punkt im Norden bei etwa 368 m ü. NN (Frohnmühle). Weil der Stadt besteht aus den fünf Stadtteilen Weil der Stadt, Hausen an der Würm, Merklingen (…mit derzeit ca. 5743 Einwohner Stand 30. Jun. 2020) wo sich unserer Immobilienangebot befindet, Münklingen und Schafhausen. Der Bahnhof Weil der Stadt liegt an der württembergischen Schwarzwaldbahn und ist mit der S-Bahn-Linie S6 (über Leonberg, Stuttgart-Zuffenhausen, Stuttgart Hauptbahnhof nach Stuttgart Schwabstraße) an das Liniennetz der S-Bahn Stuttgart angeschlossen. Auch über die mittlerweile stillgelegte Schienenverbindung nach Calw fuhren bis 1983 Personenzüge – eine Reaktivierung dieser so genannten "Hermann-Hesse-Bahn" durch den Landkreis Calw ist ab Dezember 2020 geplant. Der öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) gewährleistet. Von Weil der Stadt aus verkehren Busse nach Böblingen, Calw, Bad Liebenzell und Pforzheim. Über die Bundesstraße 295 (Stuttgart–Calw) ist Weil der Stadt an das überregionale Straßen- und Autobahnnetz angebunden. Außerdem führt der Schwarzwald-Schwäbische-Alb-Allgäu-Weg, auch als "Hauptwanderweg 5" bezeichnet, durch Weil der Stadt, ein Fernwanderweg des Schwäbischen Albvereins.



Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter
anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de
Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377



21022-JI-1



21022-JI-2



21022-JI-3



21022-JI-4



21022-JI-5



21022-JI-6

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter

anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377



21022-JI-11



21022-JI-12



21022-JI-13



21022-JI-14



21022-JI-15



21022-JI-7

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter

anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377



21022-JI-8



21022-JI-9



21022-JI-10



21022-JI-16



21022-JI-17



21022-JI-18

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter

anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377



21022-JI-19



21022-JI-20

Schaich Immobilien GmbH
Herr Jürgen Inreiter

anfragen-tuebingen@schaich-immobilien.de

Tel. +49 7071 38824
Mob. +49 171 2185377