

Weil der Stadt

Attraktives Einfamilienhaus in Stadtrandlage von Weil der Stadt

CODICE OGGETTO: 25143018



PREZZO D'ACQUISTO: 848.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 400 m²

CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

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

CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25143018
Superficie netta	ca. 190 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	848.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 39 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	127.48 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

La proprietà

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 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 05.08.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima
🌱 [GROWAWAY FREE](#)

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche**
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

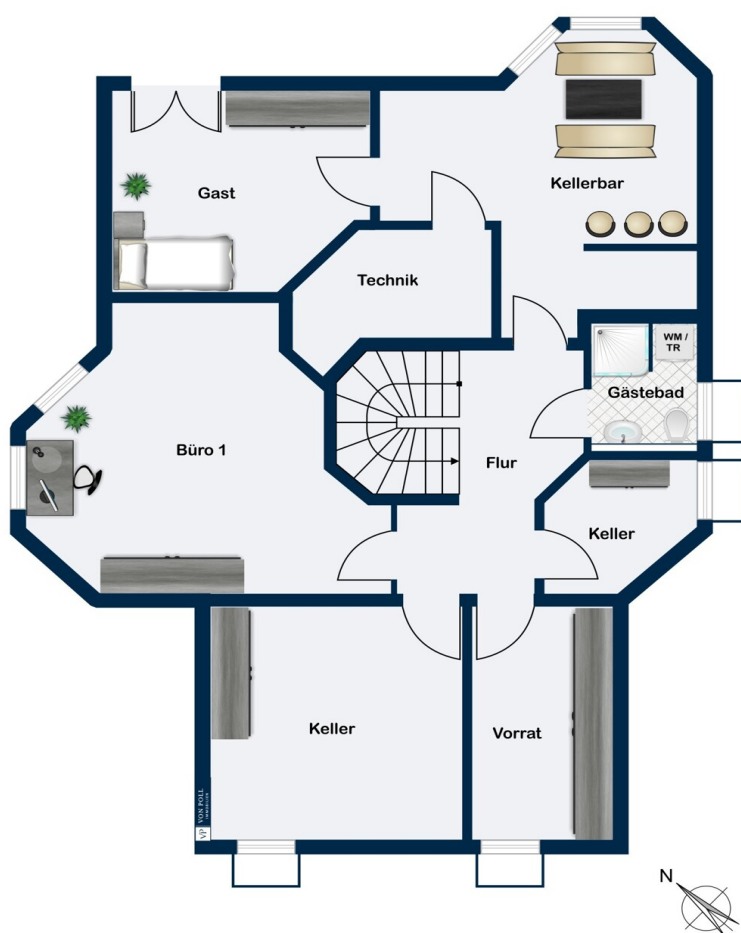
07152 - 90 71 13 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2001 auf einem ca. 400 m² großen Grundstück direkt angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 190 m², 4 Schlafzimmern und einer architektonisch ansprechenden Raumaufteilung, bietet dieses Objekt den idealen Rahmen für komfortables Familienleben in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage.

Wohnen mit Stil und Funktionalität

Das Erdgeschoss besteht im Wesentlichen aus einem geräumigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Das Herzstück dieses Bereiches stellt der an die Gas-Zentralheizung angeschlossene Kachelofen dar. Vom Essbereich gelangt man zu einer der drei Terrassen des Hauses, auf der man den Feierabend wunderbar genießen kann. Die abgeschlossene Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum, der durch die angrenzende Speisekammer ergänzt wird. Ein Badezimmer mit Dusche, sowie ein vielseitig nutzbares Zimmer, runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Rückzugsort im Dachgeschoss

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer sowie eine offen gestaltete Galerie, die flexibel als Arbeitsbereich, Bibliothek oder Spielzone genutzt werden kann. Möglich wäre hier auch das Einziehen einer Wand, um ein weiteres, abgeschlossenes Zimmer auf dieser Ebene zu generieren, falls der Bedarf besteht. Das großzügige Master-Bad sorgt für Komfort im Alltag – mit Eckbadewanne, Dusche und hochwertigen Einbauschränken.

Vielseitiges Hanggeschoss mit zusätzlicher Terrasse und Bad

Durch die Hanglage des Grundstücks erhält auch das Hanggeschoss eine besondere Qualität: Hier befindet sich eine weitere Terrasse, die direkt vom Hanggeschoss aus zugänglich ist. Diese Ebene bietet mit zwei weiteren Zimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Hobbyraum, Home-Office, Fitnessbereich oder Rückzugsort für Gäste. Darüber hinaus steht ein separater Kellerbereich zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet und die funktionale Ausstattung des Hauses ideal ergänzt. Als besonderes Highlight ist hier die Kellerbar zu erwähnen, die zu geselligen Stunden einlädt.

Ausstattung und Zustand

Die Immobilie ist durchgehend in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand.

Hochwertige Materialien und eine solide Bauausführung unterstreichen den gehobenen Anspruch. Eine 2013 installierte PV-Anlage sorgt für günstige Unterhaltskosten. Die separate Garage bietet Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum, zwei Stellplätze runden das Angebot ab.

Fazit

Diese Immobilie vereint hochwertige Ausstattung, großzügige Raumgestaltung und eine attraktive Hanglage mit zusätzlichem Potenzial im Hanggeschoss. Sie eignet sich hervorragend für Familien, die ein stilvolles und flexibles Zuhause suchen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Einfamilienhaus persönlich vorstellen zu können.

CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Tutto sulla posizione

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 und eine gepflegte Gastlichkeit.

Zahlreiche Gaststätten und Restaurants, Bistros, Weinstuben, Biergärten und Lokale laden zum Verweilen ein. Ebenso die vielen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wie Vereine oder ähnliches.

Die Kernstadt verfügt über Banken, Ärzte, Physiotherapeuten, Apotheken, Kirchengemeinden, Kindergärten sowie alle Schulformen.

Spazieren Sie durch die malerischen Altstadtgassen und erleben Sie das besondere Flair.

Viele historische Denkmale sind hier beheimatet.

CODICE OGGETTO: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 127.48 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Partner di contatto

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

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com