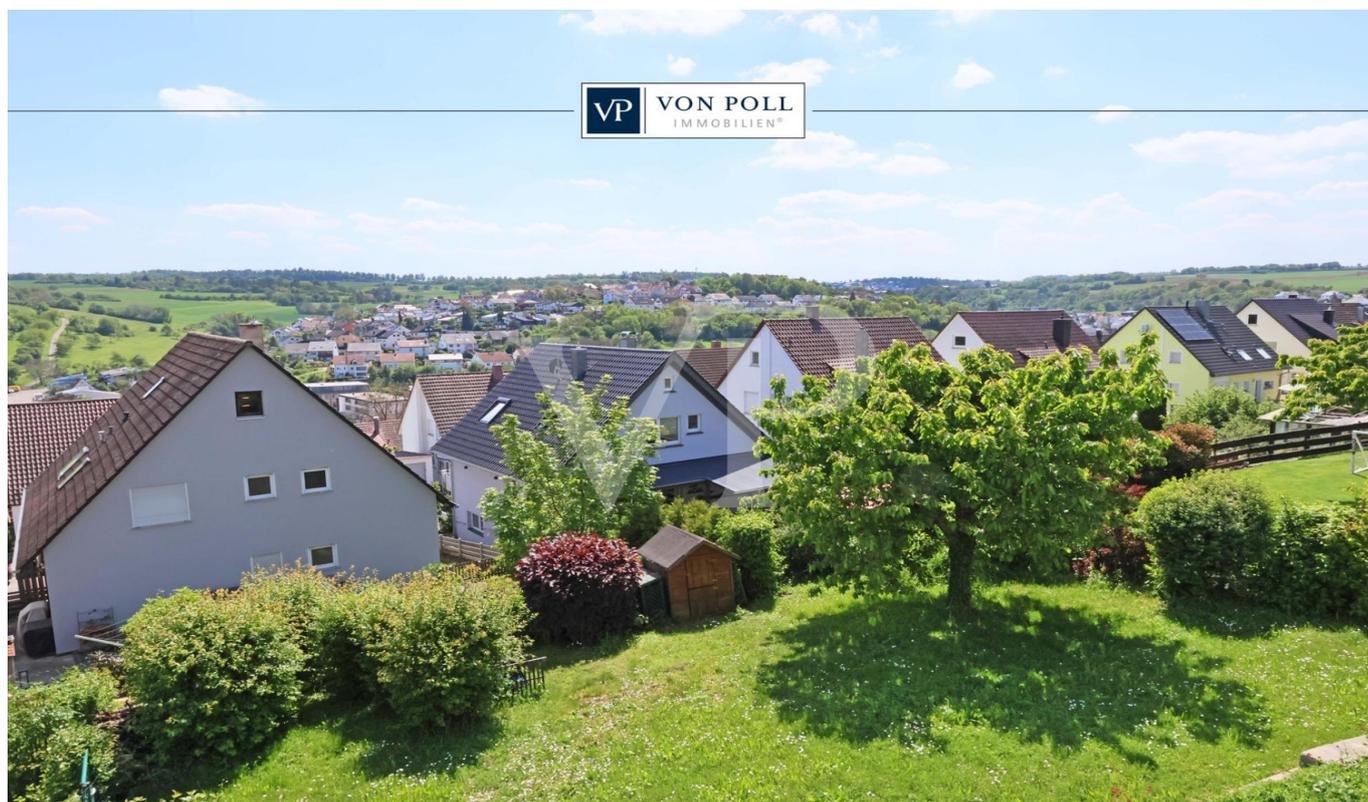


Weissach – Weissach

# Panoramablick über Weissach - und auch sonst bleiben keine Wünsche offen!

Objektnummer: 24143001



KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 289,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 515 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24143001
Wohnfläche	ca. 289,74 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.090.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 33 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

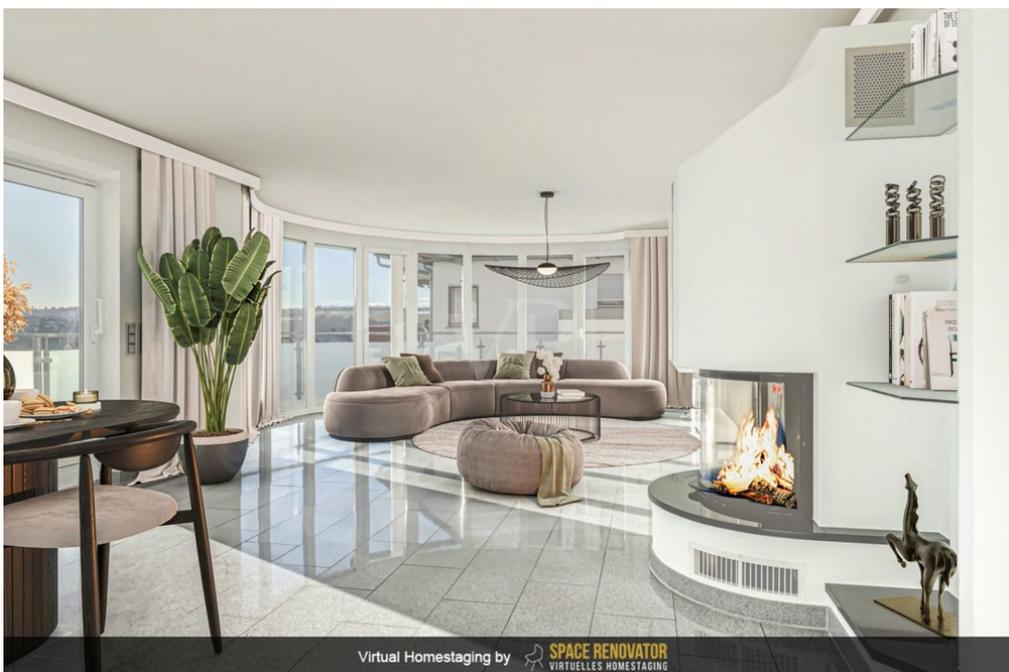
Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ERDWAERME	Endenergieverbrauch	33.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.08.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

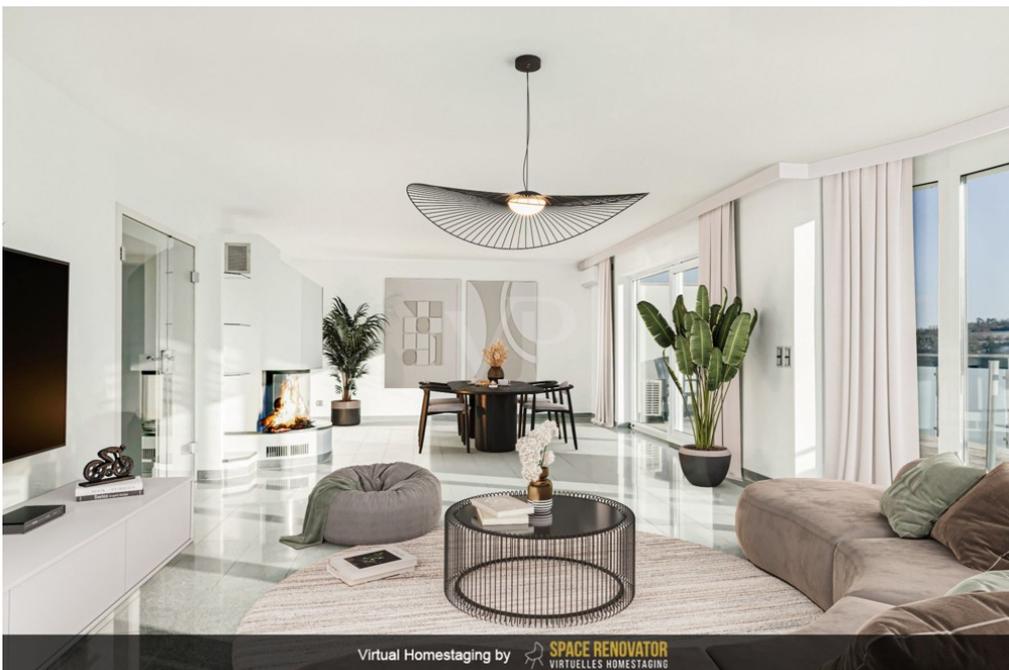
## Die Immobilie



Virtual Homestaging by  **SPACE RENOVATOR**  
VIRTUELLES HOMESTAGING

Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Die Immobilie



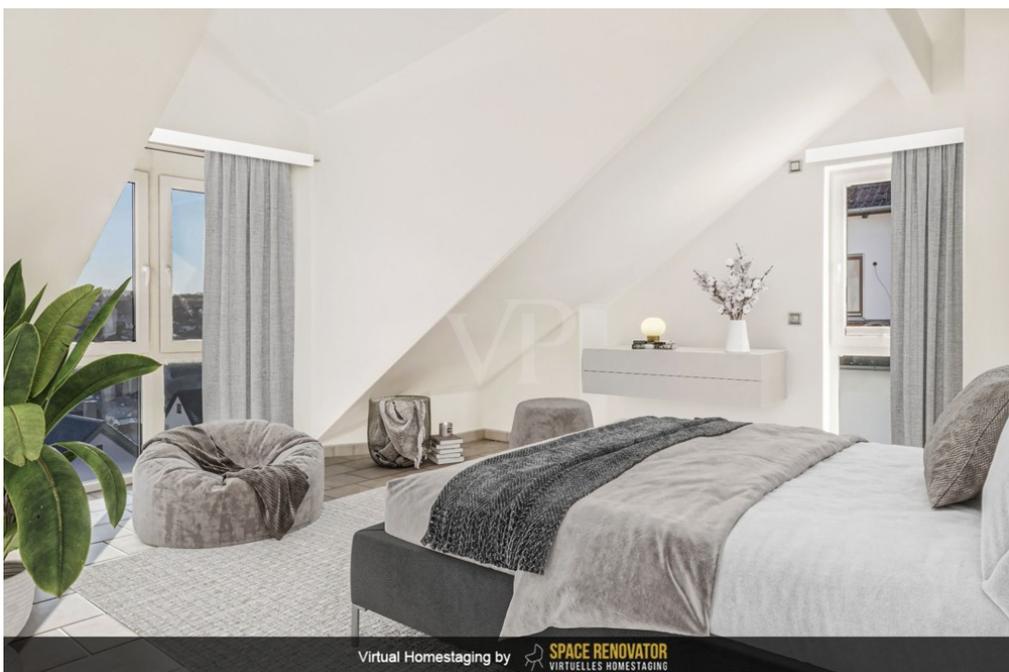
Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Die Immobilie



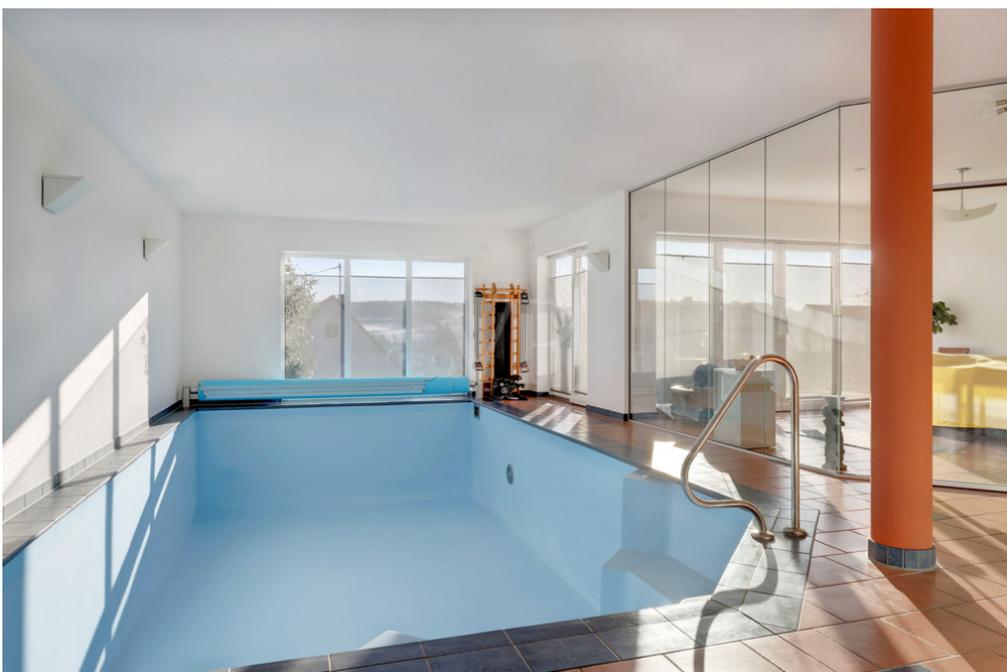
Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Die Immobilie



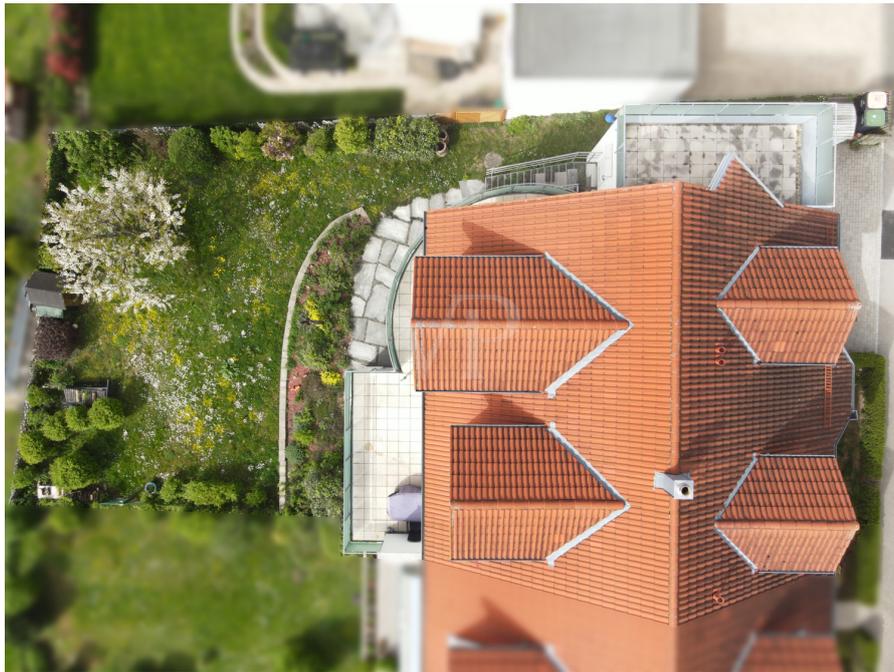
Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Die Immobilie

**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 €

**3,11% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,04% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	2,95% p.a.	3,05% p.a.
10 Jahre	3,04% p.a.	3,11% p.a.
30 Jahre	3,75% p.a.	3,84% p.a.

Stand per 04.04.2024

**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

Bäume pflanzen fürs Klima  
grow my tree

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

Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Ein erster Eindruck

Mit diesem ganz besonderen Einfamilienhaus, kommt eine Immobilie in Weissach zum Verkauf, die ihresgleichen sucht. Zahlreiche Merkmale der Ausstattung und der Lage, aber insbesondere auch der Energiebedarf, heben dieses Haus aus der Masse hervor. Die Aufteilung des Hauses gestaltet sich wie folgt: Erdgeschoss: großer Wohn- und Essbereich mit Südausrichtung und einem terrassen-artigen Balkon; großzügiger, separater Küchenbereich mit Einbauküche; offene Diele mit Garderobenecke; ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum mit Durchgang zur Doppelgarage Dachgeschoss: drei Schlafzimmer; eine Ankleide (wahlweise auch als weiteres Zimmer nutzbar) mit Zugang zu einem Balkon; Masterbad mit Dusche, Eckbadewanne, WC und einem Doppelwaschtisch Hanggeschoss: Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, separatem WC, einer Dusche, einem Ruheraum (auch als Zimmer nutzbar) mit Zugang zu einer Terrasse und dem Garten; Technikraum, Waschküche, Kellerraum, Heizraum Ausstattung und weitere Highlights: - Fußbodenheizung im ganzen Haus, bis auf die Keller- und Technikräume - Energieeffizientes Gebäude durch Heizung mit Erdwärme (Energieeffizienzklasse A) - Klimaanlage im Wohnzimmer sowie zentral im Dachgeschoss und Lüftungsanlage im Wellnessbereich - Schwimmbad mit circa 32 qm und 1,50 m Tiefe, integrierte Bank mit Whirlpoolfunktion - Glasabtrennung zum Ruheraum ist schall-, feuchtigkeits- und wärmeisoliert - Elektrische Rollläden (in relevanten Bereichen mit Einbruchhemmung), einzeln oder zentral steuerbar und mit Programmierfunktion - Zeyko-Einbauküche mit überwiegend erneuerten Elektrogeräten der Marken Neff, Miele und Bosch - Kenngott-Treppe aus Naturstein mit Edelstahl-Glas-Geländer - Südhanglage mit unverbaubarer Aussicht - Zwei Balkone und eine Terrasse - Gartenwasserzisterne - Doppelgarage mit Stellplatz davor Das Haus ist einseitig angebaut, jedes Gebäude verfügt jedoch über eine eigene Außenwand. Die Abtrennung ist zusätzlich mit einer Schallisolierung versehen, um eine optimale Entkoppelung der beiden Häuser zu gewährleisten. Es handelt sich um keine klassische Doppelhaushälfte, da dieses Haus viel größer und hochwertiger ausgestattet ist, als das Gebäude nebenan. Wenn Sie diese Eckdaten ansprechen und Sie weitere Informationen wünschen und/oder an einer Besichtigung interessiert sind, so nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns darauf. Hinweis: Bitte haben Sie Verständnis, dass eine Besichtigung erst nach erfolgter Bonitätsprüfung möglich ist.

Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Weissach nordwestlich von Stuttgart, in teils naturgeschützter Landschaft, ist ruhig und idyllisch gelegen, bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A8 und die Landeshauptstadt Stuttgart. Durch die örtliche Busverbindung und durch die Strohgäubahn nach Korntal bindet Weissach sich an das Schienennetz an - dort besteht Anschluss an die S-Bahn nach Stuttgart. Die Gemeinde Weissach hat heute ca. 7.500 Einwohner. Sie ist geprägt durch das Porsche-Entwicklungszentrum. Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarfs sind reichlich vorhanden, ebenso eine gute gepflegte Gastronomie. Alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Mit der Ferdinand-Porsche-Schule gibt es in Weissach eine Grund- und Gemeinschaftsschule. Der Ortsteil Flacht verfügt zusätzlich über eine eigene Grundschule. Weiterhin bietet Weissach Sportanlagen, Büchereien, eine Spielstube, eine Volkshochschule und einen Walderlebnispfad.

Objektnummer: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 33.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24143001 - 71287 Weissach – Weissach

## 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)