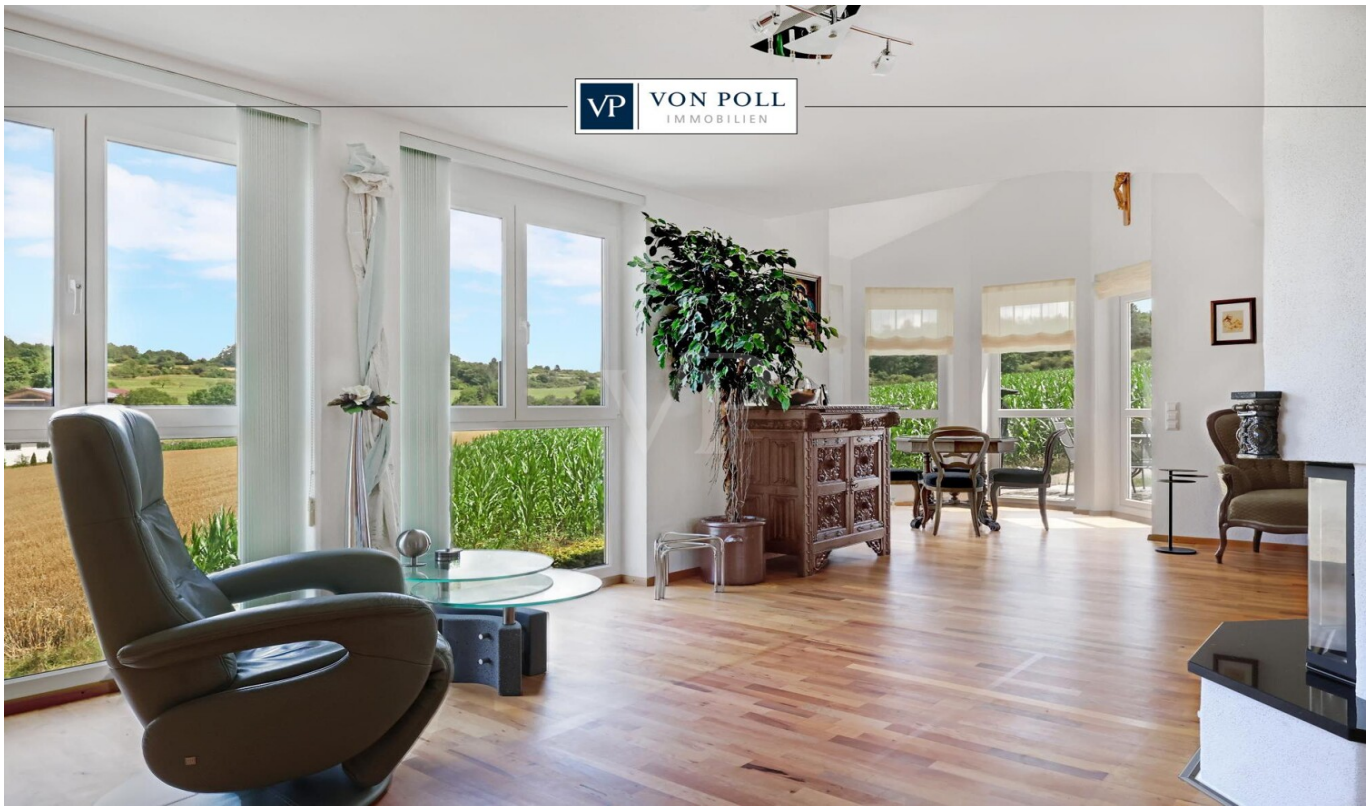
Weil der Stadt

Direkt in Weil der Stadt: Exklusives Wohngefühl mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 25143018



KAUFPREIS: 799.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 190 m^2 • **ZIMMER:** 6.5 • **GRUNDSTÜCK:** 400 m^2

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

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

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25143018
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 39 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	127.48 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

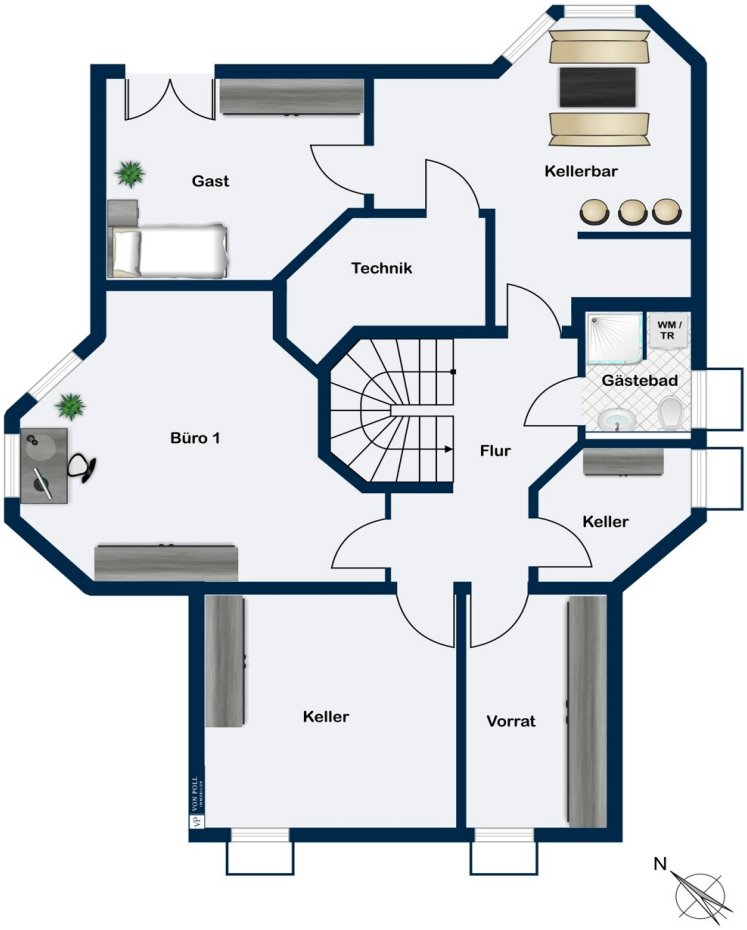
Die Immobilie

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Ein erster Eindruck

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 großzügigen Raumaufteilung, bietet dieses Objekt den idealen Rahmen für ein komfortables Leben im Alltag in ruhiger 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 Paare und 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.

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Weitere Informationen

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 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: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg
Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0
E-Mail: leonberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com