Weil im Schönbuch

Reihenendhaus in ruhiger Lage direkt am Feldrand

Objektnummer: 25455037

KAUFPREIS: 610.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 158 m^2 • **ZIMMER:** 6.5 • **GRUNDSTÜCK:** 243 m^2

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

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

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Auf einen Blick

Objektnummer	25455037
Wohnfläche	ca. 158 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	610.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.07.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	177.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

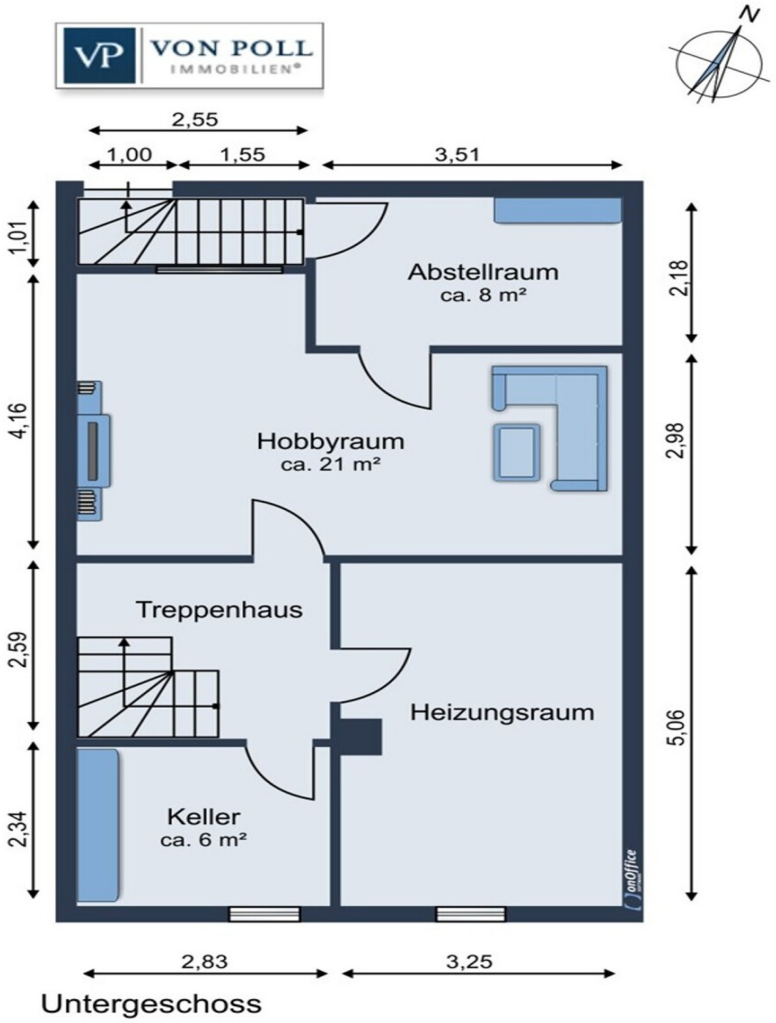
Die Immobilie

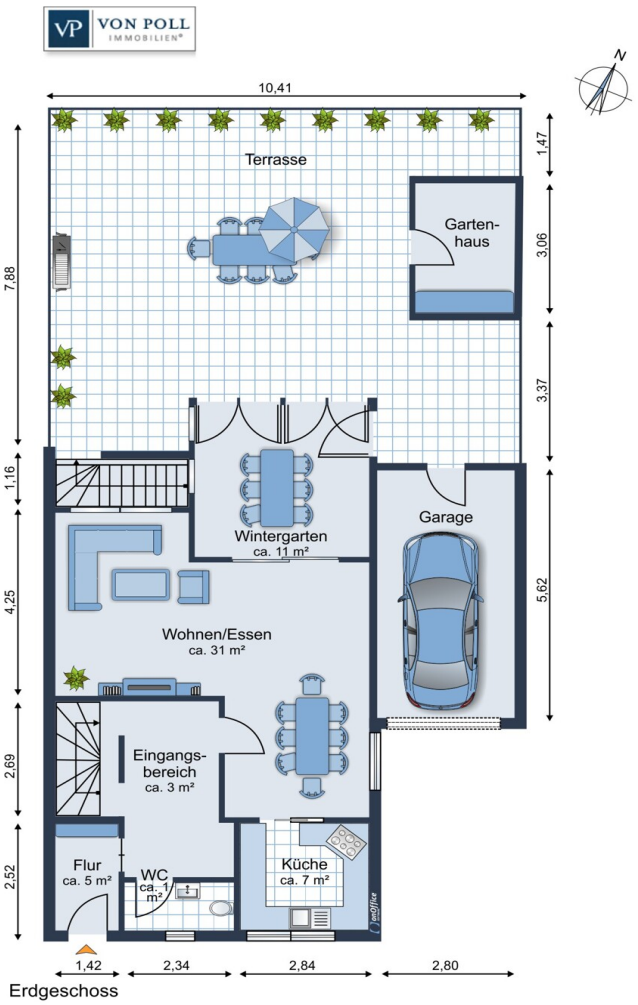
Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Die Immobilie

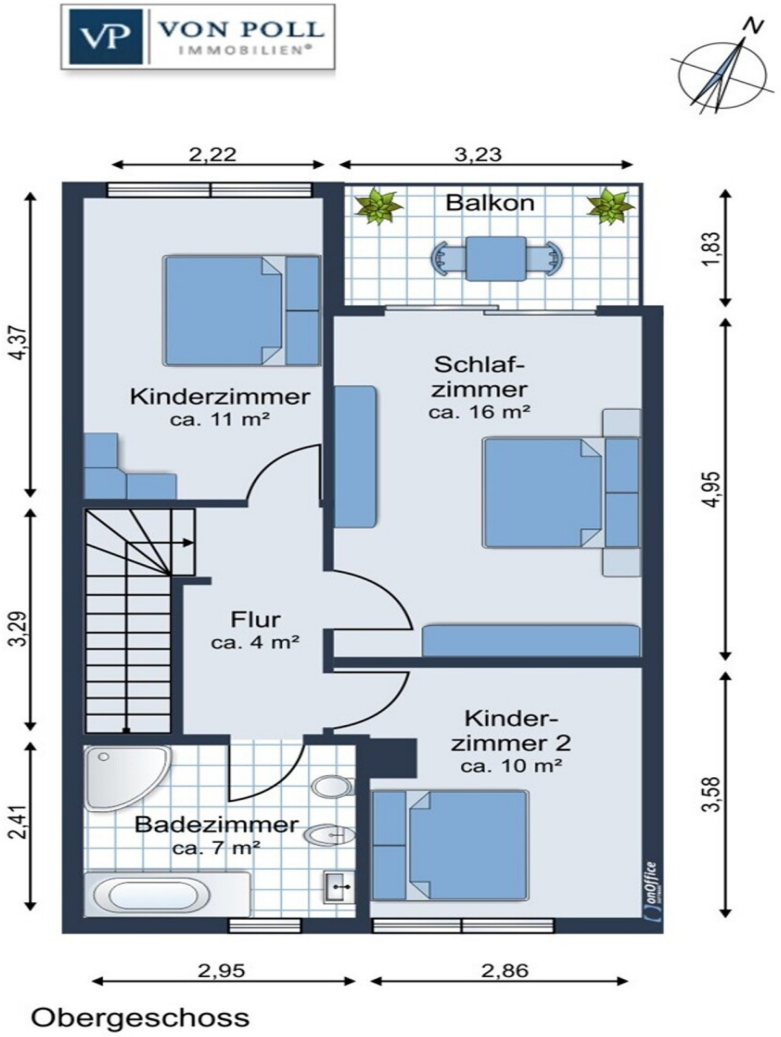
Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Grundrisse

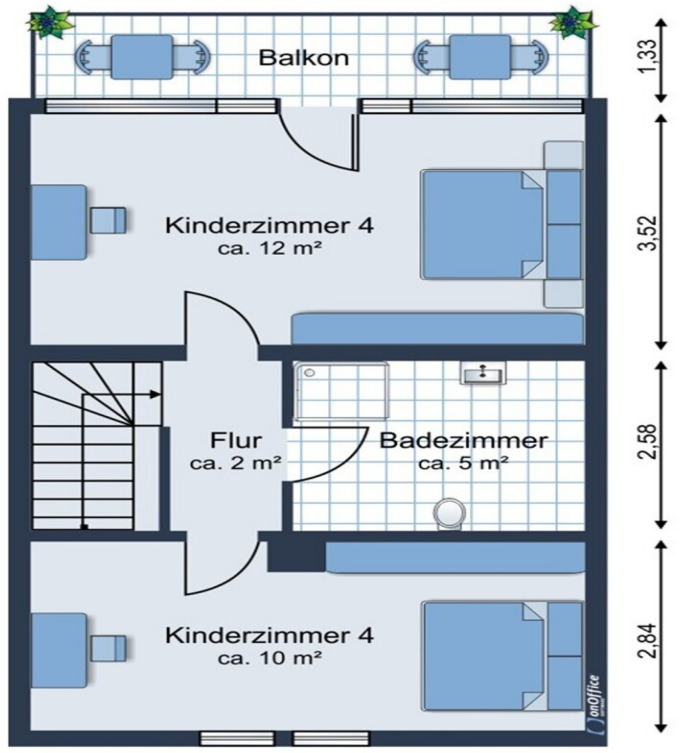




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Reihenendhaus mit 6,5 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 158 m² und das Haus steht auf einem gepflegten Eckgrundstück mit ca. 243 m². In ruhiger familienfreundlicher Wohnlage in einer Sackgasse und direkt am Orts- bzw. Feldrand gelegen, bietet dieses Haus eine einzigartige Umgebung mit direktem Zugang zu den Feldern des Schönbuchs. Eine sehr große Terrasse und zwei Balkone bieten seitlichen Ausblick in die wunderschöne Landschaft.

Das Haus wurde in massiver Bauweise im Jahr 1975 erbaut und regelmäßig modernisiert, wobei die letzte umfangreichere Modernisierung 2012 erfolgte, als das Dach und die Fassade erneuert wurden. Im Jahre 2008 wurde das Tageslicht-Badezimmer im Obergeschoss renoviert. 2006 wurden alle Fenster durch Kunststofffenster mit ISO-Verglasung ausgetauscht, was zur Verbesserung der Energieeffizienz beitrug. Die Öl-Zentralheizung, die seit 1991 im Einsatz ist, erhielt 1999 einen neuen Brenner. Der Wintergarten wurde bereits 1996 angebaut und stellt seitdem eine wertvolle Erweiterung der Wohnfläche dar. Die Ausstattung der Immobilie kann als gehoben bezeichnet werden, auch wenn eine Renovierung notwendig ist, um den aktuellen Wohnkomfort zu maximieren.

Die praktische Raumaufteilung aller 6,5 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 2 Tageslicht-Badezimmern, bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie oder diejenigen, die zusätzlichen Raum für ein Homeoffice oder Gäste benötigen. Die Gestaltung und Lage des Hauses bietet nicht nur eine komfortable Wohnsituation, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine helle und freundliche Atmosphäre. Der Bereich im Erdgeschoss wird durch eine Fußbodenheizung beheizt, wodurch ein behagliches Wohnklima gewährleistet ist.

Im Erdgeschoss des Hauses gelangen Sie durch eine Diele mit Gäste-WC in den großzügigen Wohn- und Essbereich der direkt an die Küche mit Einbauküche angrenzt. Ein besonderes Highlight stellt der beheizbare Wintergarten dar, der mit einer elektrischen Markise und elektrischen Jalousien versehen ist. Der Wintergarten ist vollständig zu öffnen und erweitert fliesend den vorhandenen Wohnraum nach außen zur großen Terrasse hin und ermöglicht es zu jeder Jahreszeit das Wetter zu genießen. Die sehr große Terrasse mit einem Gartenhaus, das mit Strom versorgt wird, lädt zu geselligen Abenden im Freien ein oder dient als private Erholungsfläche.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein schönes modernisiertes Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken, ein Bidet und ein WC. Außerdem sind zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer mit eigenem Balkon untergebracht, der einen wunderschönen seitlichen Ausblick in den Schönbuch verspricht.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer und ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Eines der beiden Schlafzimmer ist mit einem beeindruckend verglasten Giebel ausgestattet, der für viel Licht sorgt und für einen beeindruckenden Ausblick in den Schönbuch bietet.

Im Untergeschoss finden Sie einen praktischen Hobbyraum vor, der vielseitig nutzbar ist und zusätzlichen Platz für Freizeitaktivitäten garantiert. Außerdem befindet sich dort ein Kellerraum mit Fenster und der Heizraum, sowie ein weiterer Abstellraum mit Zugang zur Terrasse.

Eine direkt ans Haus angrenzende Garage sorgt für eine bequeme Parkmöglichkeit im Alltag und mit einem direkten Zugang zur Terrasse sind kurze Wege gewährleistet und bietet einen zusätzlichen Komfort.

Die vorhandene Bausubstanz und die umgesetzten Modernisierungen bilden eine sehr solide Basis für weitergehende Renovierungsmaßnahmen, die das Potenzial dieses Hauses voll ausschöpfen lassen.

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Ausstattung und Details

- Eckgrundstück mit 243 m²
- Wohnfläche mit ca. 158 m²
- Ruhige Wohnlage in einer Sackgasse direkt an den Feldern
- Beheizbarer Wintergaren mit elektrischer Markise und elektrischen Jalousien
- Wintergarten ist komplett zu öffnen
- Sehr große Terrasse mit Gartenhaus mit Strom
- 2 x Balkone mit seitlichem Ausblick in den Schönbuch
- 2 x Tageslicht-Badezimmer
- Praktische Raumaufteilung
- Beheizung Erdgeschoss mit Fußbodenheizung
- Im Dachgeschoss ein Schlafzimmer mit tollem verglastem Giebel
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Garage direkt am Haus mit Zugang zur Terrasse
- Sanierungen und Renovierungen:
- Erneuerung Dach und Fassade (2012)
- Renovierung Bad (2008)
- Garagen-Sektionstor (2007)
- Austausch aller Fenster (2006)
- Neuer Brenner (1999)
- Neue Öl-Zentralheizung (1991)
- Anbau Wintergarten (1996)

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Alles zum Standort

Geographische Lage:
Weil im Schönbuch liegt auf der Schönbuchlichtung rund 30 Kilometer südwestlich von Stuttgart, zwölf Kilometer südlich von Böblingen und etwa 15 Kilometer nördlich von Tübingen an der Bundesstraße 464 von Böblingen nach Tübingen am Nordrand des Naturparks Schönbuch. Etwa 44 % der Gemeindefläche besteht aus Wald. Der alte Ortskern liegt auf einem in ost-westlicher Richtung verlaufenden Höhenrücken, der im Norden durch das Totenbach- und Seitenbachtal und im Süden durch das Schaichtal begrenzt wird. Weil im Schönbuch besteht aus den drei Ortsteilen Breitenstein, Neuweiler und Weil im Schönbuch. Die Ortsteile waren bis in die 1970er Jahre selbstständige Gemeinden gleichen Namens. Die Ortsteile bilden zudem Wohnbezirke und mit Ausnahme des Ortsteils Weil im Schönbuch Ortschaften im Sinne der baden-württembergischen Gemeindeordnung mit eigenem Ortschaftsrat und Ortsvorsteher. Die Nachbargemeinden von Weil im Schönbuch sind, beginnend von Norden im Uhrzeigersinn: Schönaich, die Stadt Waldenbuch, Dettenhausen, Altdorf und die Stadt Holzgerlingen.

Infrastruktur:
Weil im Schönbuch ist mit der Kreisstraße 1062 an die Bundesstraße 464 angeschlossen. Weitere Kreisstraßen stellen die Verbindung zu den Nachbarorten Holzgerlingen und Schönaich (K 1048), Waldenbuch (K 1050) und Dettenhausen (K 1062) her. Die Kreisstraße 1049 stellt die Verbindung zu den Ortsteilen Neuweiler und Breitenstein her, die K 1058 verbindet die Siedlung Roter Berg mit Weil im Schönbuch und der B 464. Durch die Nähe zu B464 und zur A81, den nahe gelegenen Flughafen Stuttgart und durch die Schönbuchbahn sind die Verkehrswege in die Region vielfältig und schnell erreichbar.

Im Dezember 1996 wurde die Schönbuchbahn (Böblingen – Dettenhausen) wieder in Betrieb genommen. Drei Haltestellen in Weil im Schönbuch binden die Gemeinde über Böblingen an das Netz der S-Bahn Stuttgart an. Die Gemeinde Weil im Schönbuch ist mit der Schönbuchbahn von Böblingen aus bequem zu erreichen. An drei Haltepunkten in Weil im Schönbuch ("Troppel" / "Röte" / "Untere Halde") öffnet sich für Erholungssuchende in wenigen Minuten das Tor zum Schönbuch.

Bildung:
Die Gemeinschaftsschule unternimmt erfolgreich große Anstrengungen, die Schülerinnen und Schüler qualifiziert auf das spätere Berufsleben vorzubereiten. Die weiterführenden Schulen wie Realschule oder Gymnasium sind in der Nachbargemeine Holzgerlingen zu erreiche.

Freizeit & Kultur:
Der Schönbuch wurde um 1972 zum ersten Naturpark des Landes Baden-Württemberg erklärt. 2014 wurde er zum Naturpark des Jahres im ganzen Bundesgebiet gewählt. Das 15.600 Hektar große Waldgebiet spielt wegen seiner Nähe zu den Verdichtungsräumen bzw. zum Ballungsraum des Mittleren Neckars als schönstes und wichtigstes Naherholungsgebiet eine bedeutende Rolle. Interessante Sehenswürdigkeiten wie etwa die Königsjagdhütte, das ehemalige Zisterzienserkloster Bebenhausen, das Soldatengrab oder das Hochmoor Birkensee erwarten Sie. Die Freizeitmöglichkeiten sind vielseitig. Auf dem gut ausgeschilderten Wegenetz findet sich für jede/n eine passende Route. Sportbegeisterte trimmen sich, Kulturinteressierte können sich auf geologischen und naturkundlichen Lehrpfaden mit der Waldgeschichte vertraut machen. 84 Feuerstellen und 38 Spielplätze bieten Schutz vor Regen und Sturm. 38 Brunnen und Wassertretstellen erfrischen Sie beim Wandern. Vom Haltepunkt "Untere Halde" aus führen kürzere und längere Rundwanderungen auf befestigten und gut ausgeschilderten Wegen wieder zum Ausgangspunkt oder zu einem der anderen Haltepunkte zurück.

Objektnummer: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 177.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25455037 - 71093 Weil im Schönbuch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

Poststraße 59, 71032 Böblingen
Tel.: +49 7031 - 67 71 016
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com