Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

Stilvoller Bungalow mit Einliegerwohnung, Süd-West-Garten und einer Doppelgarage.

Property ID: 25455032

PURCHASE PRICE: 589.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 165 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 662 m²

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

At a glance

Property ID	25455032
Living Space	ca. 165 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1981
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	589.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 43 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	10.08.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	145.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

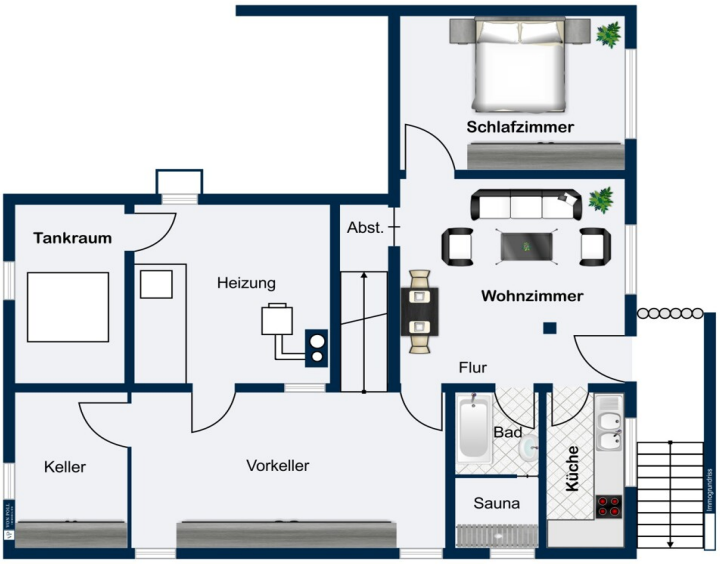
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

www.von-poll.com

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

A first impression

Licht, Wärme & Großzügigkeit – stilvoller Bungalow mit Einliegerwohnung, Süd-West-Garten und einer Doppelgarage.
Herzlich willkommen in dem stilvollen Bungalow mit Einliegerwohnung im Untergeschoss, Sauna & Sonnen-Terrasse und das in idyllischer Lage in Weil im Schönbuch/ Breitenstein.
Es gibt Häuser, die sofort ein Gefühl von Zuhause wecken. Dieses charmante Einfamilienhaus – gebaut 1981 als hochwertiges WeberHaus im klassischen Bungalowstil mit einem Walmdach – ist genau ein solcher Ort.

Eingebettet in ein liebevoll bewachsenes Grundstück mit ca. 662?m², verbindet es Geborgenheit mit Großzügigkeit und strahlt dabei eine wohltuende Ruhe aus, wie man sie heute nur noch selten findet.

Im Erdgeschoss entfaltet sich auf ca. 116,9?m² ein stimmiger Wohnbereich voller Licht und Leichtigkeit. Der großzügige Wohn-Essbereich mit offenem Kamin bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort zum Zusammenkommen, um schöne Momente zu haben und um die freie Zeit zu genießen.
Die großen Fenster öffnen den Raum zur überdachten Süd-West-Terrasse, die auch direkt vom Elternschlafzimmer aus begehbar ist – für sonnige Stunden und lauschige Abende im Grünen.
Zwei freundlich gestaltete Kinderzimmer bieten Raum zum Spielen, Lernen und Träumen.
Ein Tageslichtbad sorgt für einen frischen Start in den Tag.
Der Zugang zum Spitzdach eröffnet zusätzliche Abstellmöglichkeiten und ergänzt das Wohnkonzept dezent und funktional.

Im Untergeschoss befindet sich die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang – ein echtes Highlight für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung zur Generierung von Mieteinnahmen.
Auf etwa 48?m² Wohnfläche bietet sie eine helle, großzügige Raumaufteilung sowie eine integrierte Sauna im Badezimmer – Ihr privater Wellnessbereich ganz nah.

Das Anwesen verfügt zusätzlich über ca. 43,5?m² Nutzfläche und eine Doppelgarage mit breiter Zufahrt, die den repräsentativen Charakter des Hauses stilvoll abrundet.

Ein Zuhause für Menschen, die mehr suchen als nur ein Dach über dem Kopf – voller

Persönlichkeit, Wohnqualität und Raum zum Leben.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach einem persönlichen Gespräch und mit einer aktuellen Finanzierungsbestätigung möglich ist.

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

Details of amenities

- Qualitäts-Fertighaus von WeberHaus – bekannt für nachhaltiges Bauen und energieeffiziente Wohnkonzepte
- Bungalow mit klassischem Walmdach – großzügige Raumstruktur mit ebenerdigem Wohnkomfort
- Großzügiges, naturbelassenes Grundstück – charmant eingewachsen, mit Potenzial zur individuellen Gartengestaltung
- Repräsentative Auffahrt zur geräumigen Doppelgarage
- Offener Kamin im Wohnbereich – sorgt für wohlige Atmosphäre in der kühleren Jahreszeit
- Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung – ideal für sonnige Stunden bis zum Abend
- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang – inkl. eigener Sauna für Wellness zuhause
- Extrabreite Türen und Rundbögen – luftiges, lichtdurchflutetes Wohngefühl
- Öl-Zentralheizung – solide und zuverlässig
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten – geeignet für Familien, Paare oder Wohnen mit mehreren Generationen

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

All about the location

Geographische Lage
Weil im Schönbuch liegt auf der Schönbuchlichtung zwischen 432 und 487 Metern Höhe, 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. Die Nachbargemeinden von Weil im Schönbuch sind, beginnend von Norden im Uhrzeigersinn: Schönaich, die Stadt Waldenbuch, Dettenhausen, der Ortsteil Bebenhausen der Stadt Tübingen, Altdorf und die Stadt Holzgerlingen.
Infrastruktur
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.
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.
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.

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 145.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 ein 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.

Property ID: 25455032 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Breitenstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martina Oroz

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com