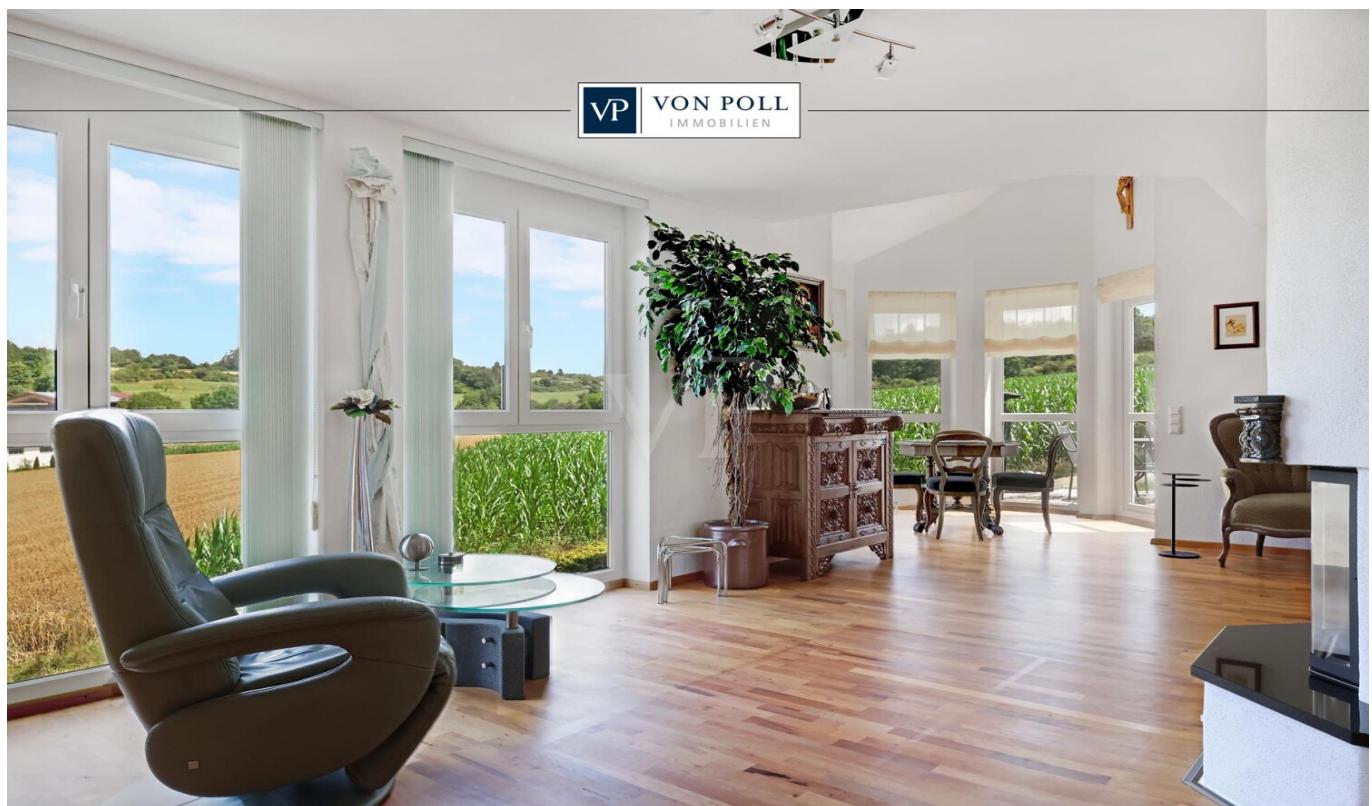


Weil der Stadt

## En plein cœur de Weil der Stadt : une expérience de vie exclusive avec vue sur la campagne

**CODE DU BIEN: 25143018**



**PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25143018	Prix d'achat	799.000 EUR
Surface habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	6.5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 39 m <sup>2</sup>
Année de construction	2001	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	20.07.2035	Consommation finale d'énergie	127.48 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



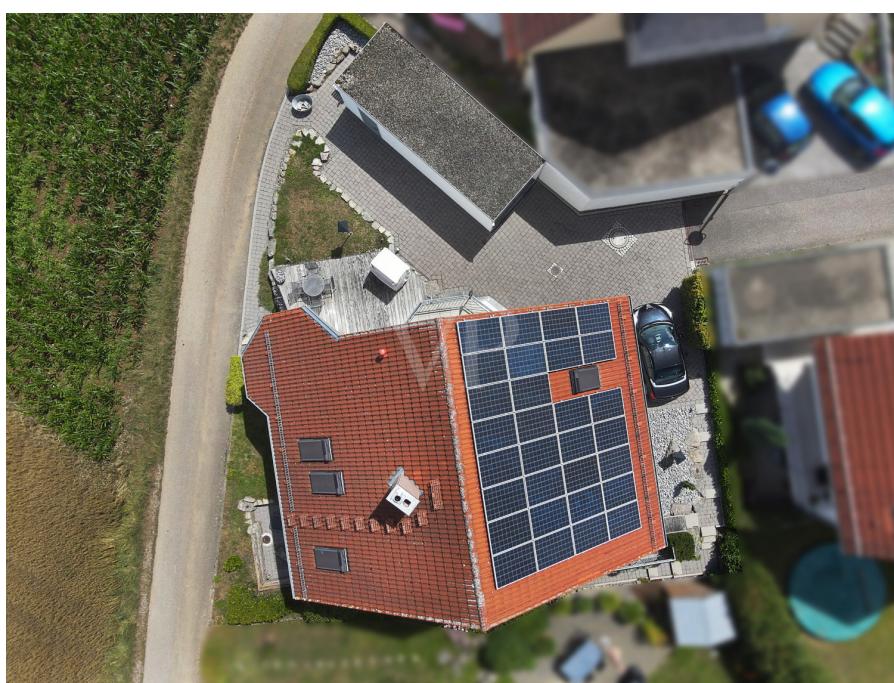
CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt**

## La propriété

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

We offer you independent financing advice, review your existing financing or clarify which real estate is financially feasible!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

AKTUELLE ZINSEN	
bei einem Nettodarlehenbetrag von 350.000 €	
<b>3,56% p.a.</b>	
effektiver Jahreszins; 10 Jahre Sollzinsschreibung 3,48% p.a. gebundener Sollzins	
gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.
3,51% p.a.	
3,56% p.a.	
4,19% p.a.	

Stand 04.11.2025

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

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



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

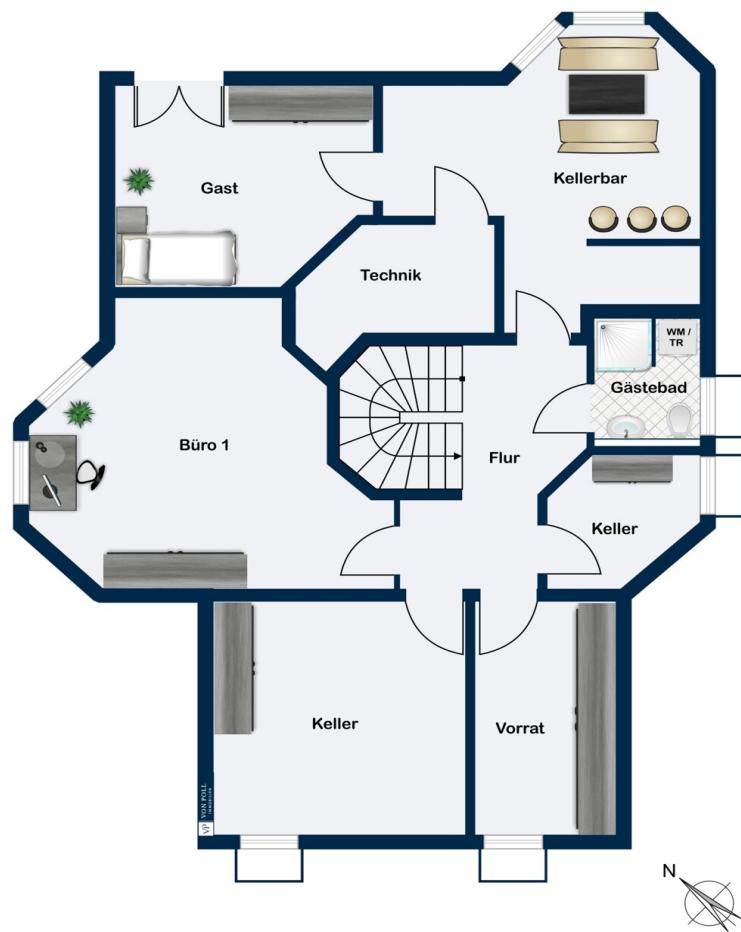
**07152 - 90 71 13 0**

We look forward to hearing from you.

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

CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt**

## Une première impression

À vendre : une maison individuelle exceptionnellement bien entretenue, construite en 2001, située sur un terrain d'environ 400 m<sup>2</sup> jouxtant une réserve naturelle. Avec une surface habitable généreuse d'environ 190 m<sup>2</sup>, quatre chambres et une distribution architecturale spacieuse, cette propriété offre un cadre de vie idéal pour un confort optimal au quotidien, dans un environnement paisible. Un espace de vie élégant et fonctionnel : le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière. La pièce maîtresse de cet espace est un poêle en faïence relié au chauffage central au gaz. Depuis la salle à manger, on accède à l'une des trois terrasses de la maison, parfaites pour profiter des douces soirées. La cuisine séparée est équipée d'électroménagers intégrés haut de gamme et offre de nombreux rangements, complétés par un cellier attenant. Une salle de bain avec douche et une pièce polyvalente complètent l'espace de vie de ce niveau. Un havre de paix à l'étage : l'étage comprend une chambre spacieuse et une mezzanine ouverte pouvant être aménagée en bureau, bibliothèque ou salle de jeux. Il serait également possible d'installer une cloison à cet endroit afin de créer une autre pièce indépendante à ce niveau, si besoin est. La spacieuse salle de bains principale assure un confort optimal au quotidien grâce à sa baignoire d'angle, sa douche et ses meubles intégrés de haute qualité. Niveau inférieur polyvalent avec terrasse et salle de bains supplémentaires : grâce à la pente du terrain, le niveau inférieur présente un atout particulier : une autre terrasse, directement accessible depuis ce niveau, y est aménagée. Ce niveau offre de multiples possibilités d'aménagement avec deux pièces supplémentaires : chambres d'enfants, salle de loisirs, bureau, espace fitness ou chambre d'amis. De plus, un sous-sol séparé offre un espace de rangement supplémentaire et complète idéalement les atouts fonctionnels de la maison. Le bar du sous-sol, parfait pour recevoir, constitue un point fort. Caractéristiques et état : la propriété est exceptionnellement bien entretenue. Des matériaux de haute qualité et une construction robuste soulignent son design raffiné. Un système photovoltaïque installé en 2013 garantit de faibles coûts d'exploitation. Le garage indépendant offre un espace pour un véhicule et du rangement supplémentaire, et deux places de parking complètent l'ensemble. En conclusion, cette propriété allie des prestations haut de gamme, un agencement spacieux et un emplacement privilégié à flanc de colline, avec un potentiel d'aménagement supplémentaire au rez-de-jardin. Elle est idéale pour les couples et les familles en quête d'une maison élégante et modulable. Prenez rendez-vous pour une visite dès maintenant ; nous serons ravis de vous présenter personnellement cette maison individuelle d'exception.

**CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 127.48 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25143018 - 71263 Weil der Stadt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: [leonberg@von-poll.com](mailto:leonberg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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