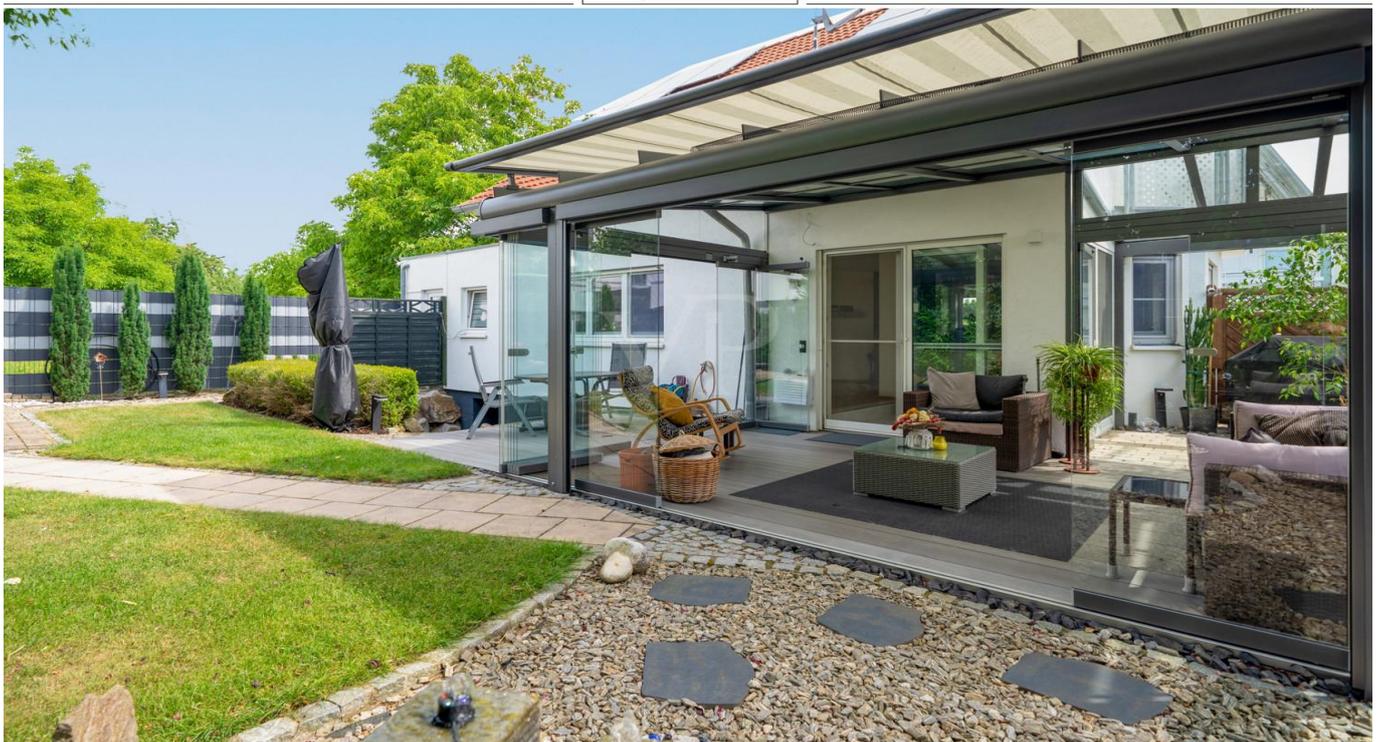


Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

# Charmantes Einfamilienhaus mit tollem Wintergarten

CODE DU BIEN: 25455029



PRIX D'ACHAT: 835.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 385 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

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

CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25455029
Surface habitable	ca. 193 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	835.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 19 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

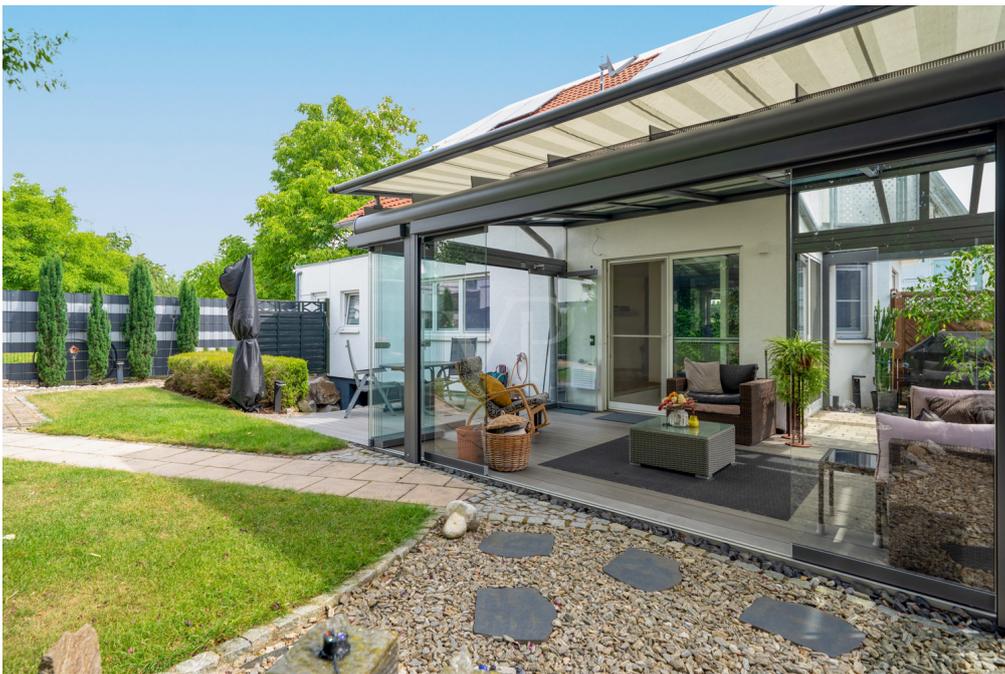
CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	52.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.05.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## La propriété



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## La propriété



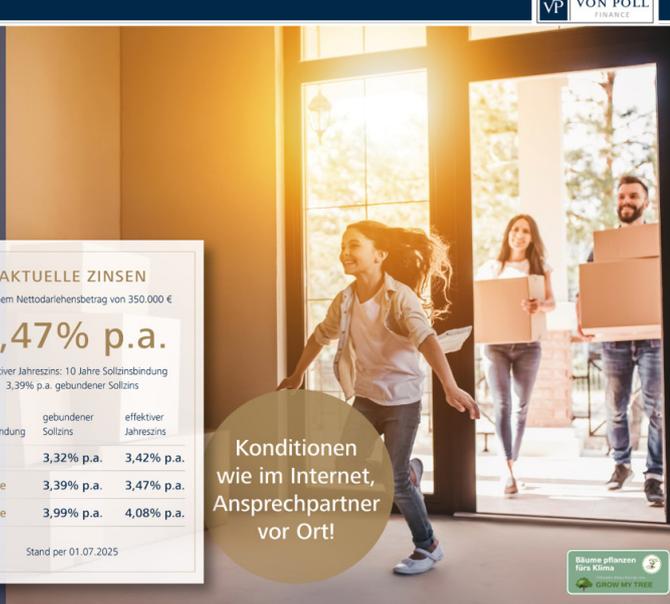
CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## La propriété





# 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!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,47% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,39% p.a. gebundener Sollzins

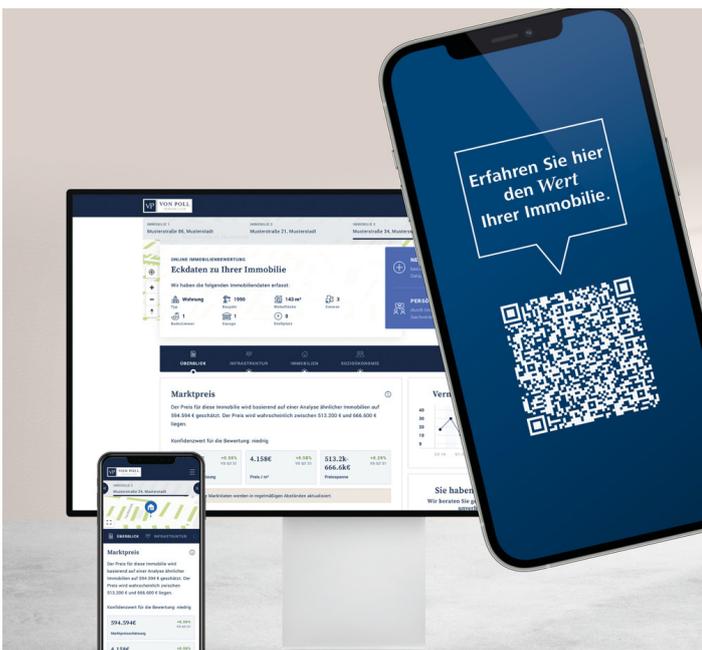
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand per 01.07.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



www.von-poll-finance.com





## Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## La propriété

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

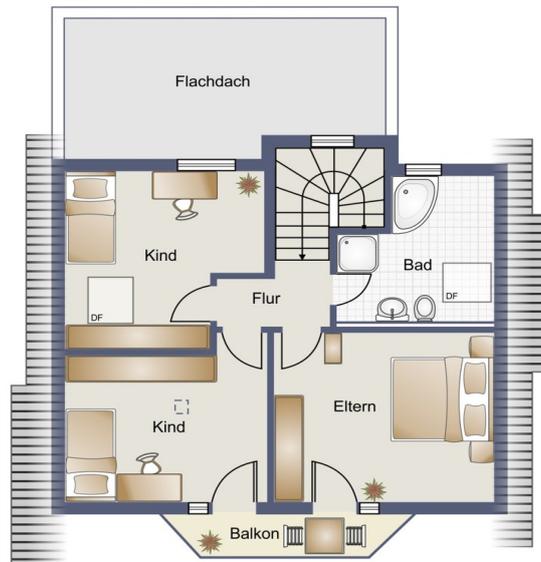
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

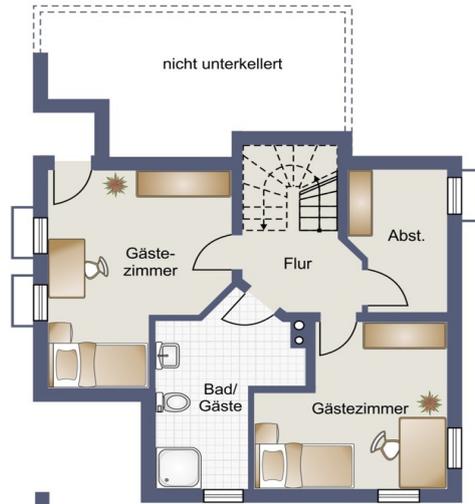
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

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: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch**

## Une première impression

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

Tauchen Sie ein in das Glück des Wohnens in diesem charmanten, einzigartigen Einfamilienhaus mit wundervollem Wintergarten, gelegen in schönem Ortsteil von Weil im Schönbuch, im Breitenstein.

Erbaut wurde dieses Einfamilienhaus im Jahre 2000 auf einem pfleglich angelegten Grundstück von ca. 385m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 193 m<sup>2</sup>, und seit dem fortlaufend umfangreich modernisiert.

Das ca. 385 m<sup>2</sup> große Grundstück ist durchdacht angelegt und bietet Raum für Freizeit, Gartenfreude und Erholung – in einer Lage, die Ruhe und eine gute Anbindung vereint.

Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein überaus stilvolles und sehr geschmackvolles Ambiente mit viel Licht und Sonne.

Im Eingangsbereich befinden sich ein Gäste-WC und eine praktische Garderobe. Ein Kamin sorgt hier an kühlen Wintertagen zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre.

Aus Wohn- und Essbereich ist der direkt der atemberaubende Wintergarten erreichbar, in Süd-/Westausrichtung schützt ganzjährig vor Sonne oder Regen und bietet einen geschützten Ort mit Blick in den liebevoll angelegten Garten – mit Springbrunnen, und einer gemütlichen Sonnenterrasse.

Der Garten ist mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet und bietet einen schönen Blick auf den angrenzenden Baumbestand.

Der Wintergarten wird im Sommer zum erweiterten Wohnzimmer und lädt zu unvergesslichen Augenblicken mit Freunden und Familie ein.

Im Obergeschoss erwartet Sie das Hauptschlafzimmer, sowie zwei weitere Schlafzimmer, mit Ausgang auf den gemeinsamen Balkon.

Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das großzügige, von zwei Seiten belichtete Badezimmer mit einer großen Eckbadewanne und Dusche, sowie Doppelwaschbecken.

Ein weiteres Badezimmer befindet sich im Untergeschoss. Der Untergeschoss dient momentan als Gästebereich und eignet sich auch ideal als Arbeitsbereich

Ein zusätzliches Zimmer auf dieser Ebene kann hervorragend als Hobbyraum genutzt werden.

Der Keller ist in einem sehr gepflegten Zustand und ist vollständig gefliest. Vom Hobbyraum aus führt eine Treppe direkt in den Garten.

Direkt angrenzend befindet sich die große Garage mit zwei Stellplätzen und zusätzlichem Stauraum. Praktisch: Von hier aus gibt es einen direkten Zugang auch in den Garten.

Wer auf der Suche nach einem geräumigen und gut ausgestatteten Zuhause für die ganze Familie ist, sollte sich diese Immobilie genauer ansehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen.

CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS:

- \* Energieeffizienzklasse: B
- \* Photovoltaikanlage (10kwh)
- \* Speicher 13,8 kwh
- \* Kaminofen (Fireplace Typ Acapulco 7kw)
- \* Wintergarten (6x4m) mit Megawood Terrassensystem (UV-Strahlenresistent)
- \* ein Küchentraum - top moderne Einbauküche mit allen Raffinessen  
ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten Siemens und Miele, Induktionskochfeld,  
Backofen+Dampfgarer, Spülmaschine, Kühlschrank, geräumige Ausziehschulbaden mit  
soft-close, die für genügend Stauraum & Übersichtlichkeit sorgen
- \* Smart-Home-Steuerung
- \* Bewässerungsanlage im Garten
- \* Wasserzisterne (Außenbereich)

**CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch**

## Tout sur l'emplacement

### 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 ("Tropfel" / "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.

Breitenstein ist ein Ortsteil von Weil im Schönbuch und liegt am Rande des Schönbuch ca. 25 km südwestlich von Stuttgart.

CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 52.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### 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.

CODE DU BIEN: 25455029 - 71093 Weil im Schönbuch / Breitenstein – Weil im Schönbuch

## Contact

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

Martina Oroz

---

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

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

---

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