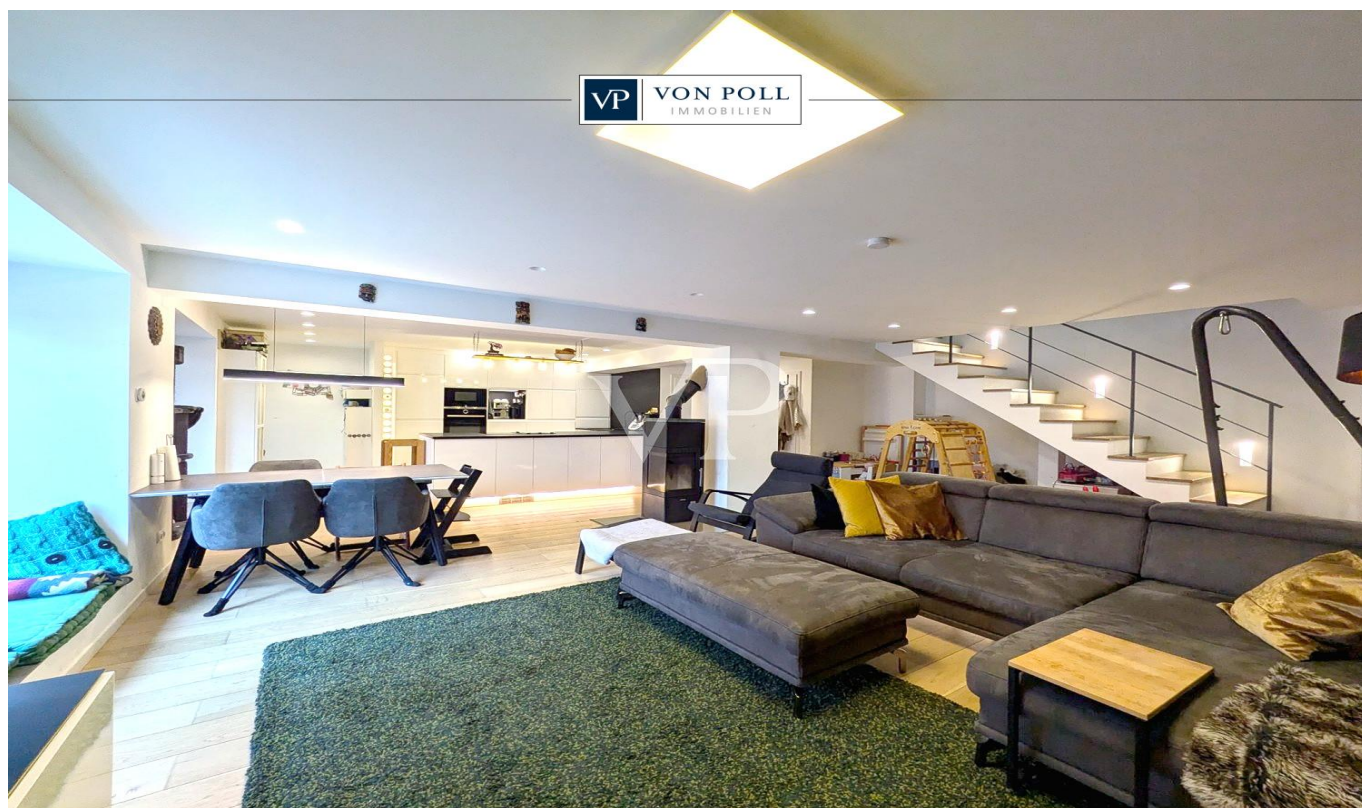


Weissach im Tal – Oberweissach

# Familienfreundliches Zuhause im modernen Design – Energieeffizienz A+ inklusive

????????? ??????????: 25313010



???? ??????: 515.000 EUR • ??????????: ca. 195 m<sup>2</sup> • ?????????: 5.5 • ?????? ????: 175 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

?? ??? ??????

|                                 |                                             |                      |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????             | 25313010                                    | ????? ???????        | 515.000 EUR                                                                           |
| ????????????                    | ca. 195 m²                                  | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????                  | ???????????????? ??????                     |                      |                                                                                       |
| ?????????                       | 5.5                                         |                      |                                                                                       |
| ????????????? ???<br>?????????? | 3                                           | ????? ?????????????? | 2018                                                                                  |
| ??????????                      | 2                                           | ?????????            | ???????                                                                               |
| ????? ??????????????            | 1912                                        | ??????????????       |                                                                                       |
| ?????? ??????????????           | 1 x ??????????????<br>?????? ?????????????? | ????????             | WC ??????????????,<br>????????, ??????,<br>??????????????????<br>?????????            |

???????? ??????????: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

????????????? ???????????

|                                                |                                     |                                                                            |               |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ???? ???????????                               | ??????? ???????????<br>???? / ????? | ????????????????<br>??????????                                             | BEDARF        |
| ????????????<br>????????????????<br>??????? ?? | 15.06.2035                          | ??????? ??????<br>??????????                                               | 25.30 kWh/m²a |
| ???? ???????????                               | ??????? ???????????<br>???? / ????? | ??????????<br>????????????<br>??????????                                   | A+            |
|                                                |                                     | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1912          |

???????? ?????: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

?? ???????



???????? ??????????: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

?? ?????????



???????? ??????????: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

?? ?????????



???????? ??: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

?? ???????



???????? ??????????: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

?? ?????????



???????? ??: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

?? ???????



???????? ?????????: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

?? ?????????



FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH AN UNS!

Eigentümer erhalten von uns eine kostenlose  
und unverbindliche Immobilienbewertung.





### Kontakt

- ☎ 0711 / 57 70 134 0
- 📍 Hirschstr. 10, 70734 Fellbach
- ✉ fellbach@von-poll.com
- 🌐 [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

**TOP  
DIENSTLEISTER  
2025**

Mehr Infos ➔

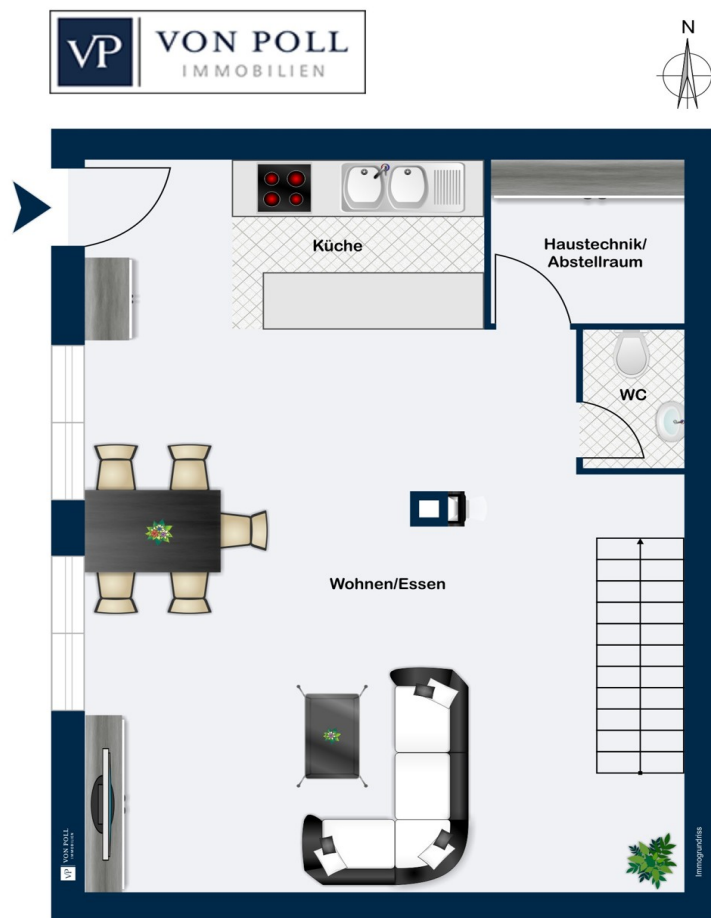
Proven Expert

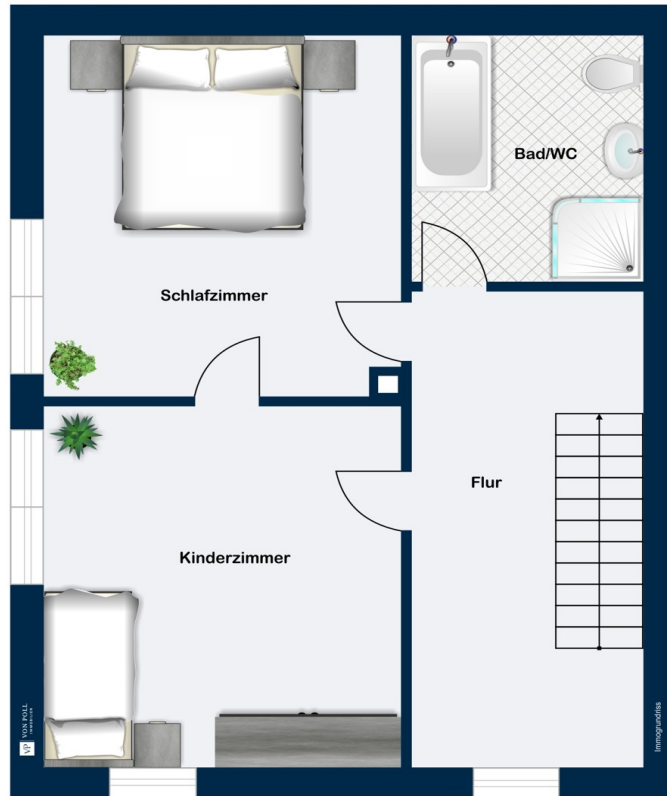
**BELLEVUE**

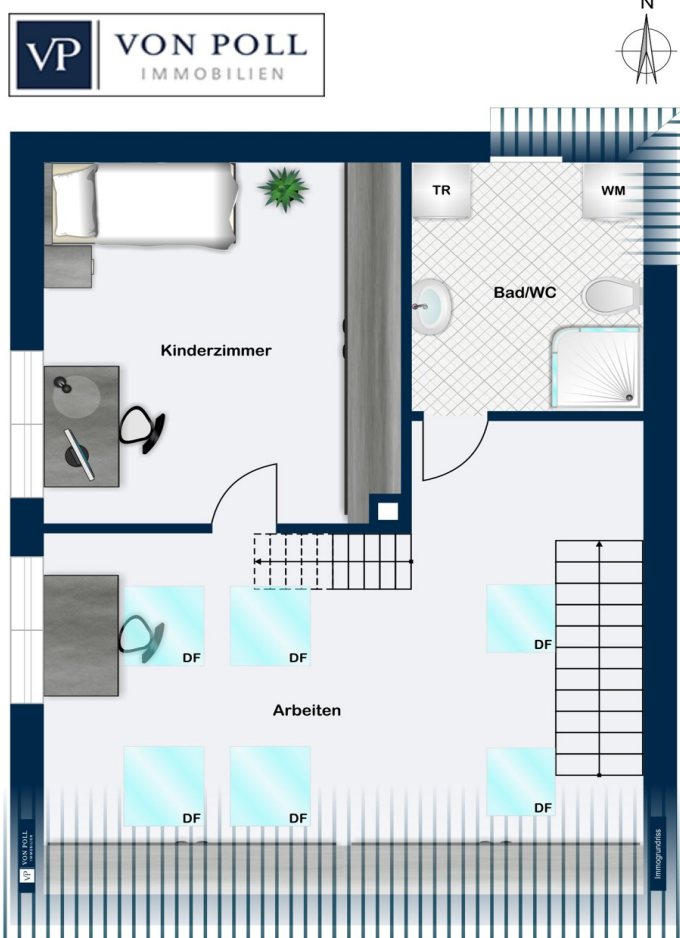
Best Property  
Agency  
2025

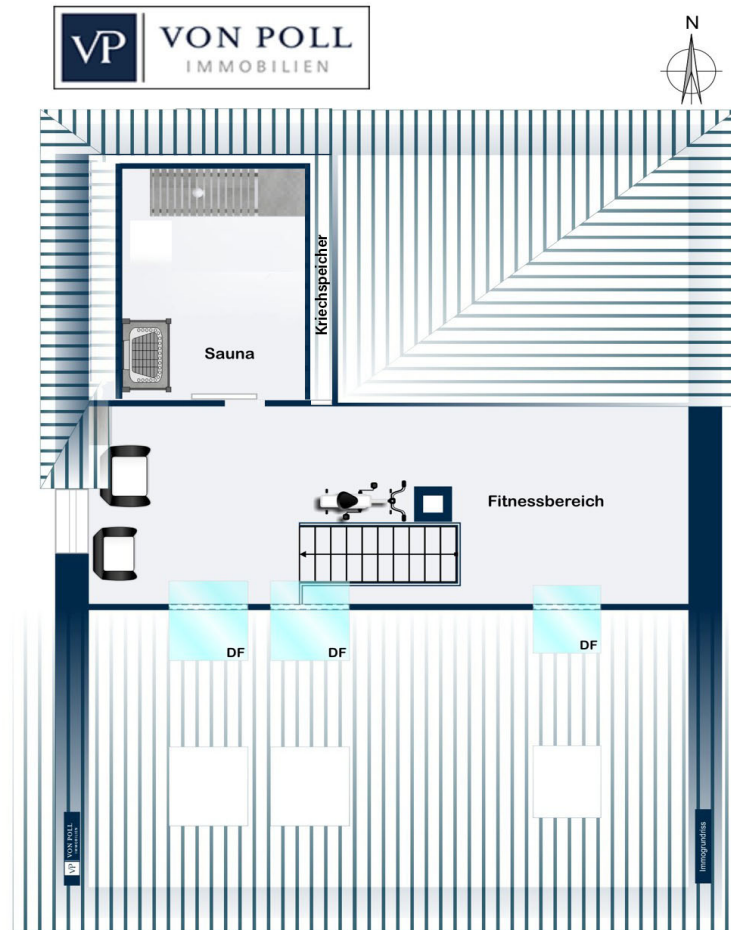
???????? ??: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

## ??? ?????? ?????????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet eine Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> auf einem ca. 175 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es überzeugt durch seine moderne Ausstattung. Das Haus wurde 2018 vollständig kernsaniert, was sich vor allem in der Energieeffizienz (A+) widerspiegelt.

Mit seinen ca. 5,5 Zimmern, verteilt auf drei Ebenen, bietet das Haus ausreichend Platz für die Familie. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet: Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges offenes Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kamin, ein Essbereich, eine moderne Einbauküche und ein separates Gäste-WC. Die Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche für leidenschaftliche Köche.

Im 1. Obergeschoss befinden sich 2 weitere Zimmer, die sich flexibel als Kinder- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein modernes Badezimmer mit Dusche vervollständigt die Etage.

Im 1. Dachgeschoss gibt es neben dem Elternschlafzimmer und einem hellen Kinder- oder Arbeitszimmer, ein zweites Badezimmer mit einem praktischen Waschmaschinenanschluss.

Im 2. Dachgeschoss bieten eine maßgeschneiderte Sauna sowie der angrenzende Fitnessbereich die Möglichkeit zur Entspannung und sportlichen Betätigung. Im Dachgeschoss ist eine Klimaanlage installiert, die auch an heißen Tagen für eine angenehme Temperatur sorgt.

Die 3-fach-Verglasung der Fenster, die Fußbodenheizung und die energieeffiziente Wärmepumpe bedingen ein angenehmes Wohnklima mit niedrigen Heizkosten. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist das Smarthome-System, sodass die Rollläden, die Heizung und teilweise die Beleuchtung ferngesteuert werden können. Der Glasfaseranschluss stellt eine schnelle Internetverbindung sicher.

Diese Immobilie bietet mit ihrer Ausstattung und der großzügigen Raumgestaltung zahlreiche Möglichkeiten, um den persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Das Echtholzparkett und die Treppen in einer Stahl-Holz-Optik verleihen dem Ganzen einen modernen Flair.

Für Fahrzeuge steht ein Außenstellplatz im Innenhof zur Verfügung. Ein moderner Zaun

mit Tor sorgt für die nötige Abgrenzung und Privatsphäre.

???????? ?????????: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

???????????????? ???? ?????????

- 2018 komplett saniert und modernisiert
- 3-fach verglaste Fenster
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- 2 Badezimmer (im DG Waschmaschinenanschluss)
- separates Gäste-WC
- Klimaanlage im DG
- maßgeschneiderte Sauna und Fitnessbereich im DG
- Kamin
- Einbauküche
- Hauswasserfilter
- Smarthome (Rolläden, Heizung, teilweise Licht)
- Energieeffizienzklasse A+
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Glasfaseranschluss
- neuer Zaun und Tor

??????? ?????????: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

??? ??? ??? ???????????

Weissach im Tal liegt im Rems-Murr-Kreis, rund 30 Kilometer nordöstlich von Stuttgart, und verbindet ländliche Wohnqualität mit guter Anbindung an das städtische Umland. Die nahe verlaufende Bundesstraße B14 ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Backnang, Winnenden und Stuttgart. Der Ort ist in das Netz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) eingebunden, sodass Busverbindungen den Anschluss an die S-Bahn-Linie S3 in den Nachbarstädten sicherstellen.

Die Nahversorgung ist durch mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte in gut erreichbarer Nähe gut abgedeckt. Auch ärztliche Versorgung und Gastronomie sind vor Ort vorhanden. Für Familien bietet Weissach im Tal eine solide Infrastruktur: Es gibt mehrere Kindergärten, eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule sowie eine Realschule. Gymnasien befinden sich in den umliegenden Städten und sind mit dem ÖPNV gut erreichbar.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sportanlagen sowie ein aktives Vereinsleben sorgen für vielfältige Freizeitmöglichkeiten in naturnaher Umgebung. Insgesamt bietet Weissach im Tal eine lebenswerte Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und familienfreundlicher Infrastruktur – ideal für alle, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

??????? ?????????: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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