

Weissach

Familienidylle mit Ausblick – Modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Weissach

Codice oggetto: 26143018



PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 197,9 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 462 m²

Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26143018
Superficie netta	ca. 197,9 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 15 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	17.07.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	115.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

La proprietà



Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

La proprietà



Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

La proprietà



Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

La proprietà



Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

La proprietà



Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

La proprietà



Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

La proprietà



Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

La proprietà



Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

La proprietà

**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 €

3,83% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,75% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,79% p.a.	3,90% p.a.
10 Jahre	3,75% p.a.	3,83% p.a.
30 Jahre	4,31% p.a.	4,41% p.a.

Stand 03.08.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Blume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL
IMMOBILIEN®**



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

07152 - 90 71 13 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

Una prima impressione

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre.

Die bodentiefen Fenster im offen gestalteten Wohn- und Essbereich geben den Blick frei auf die traumhafte Aussicht. Von hier aus gelangt man in die gemütliche Küche mit Kochinsel und Zugang zur oberen Terrasse. Ein Schlafzimmer mit Aussicht und das Masterbad mit Granitboden vervollständigen das Erdgeschoss. Das im Jahr 1961 errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem insgesamt 462 m² großen Grundstück und bietet mit rund 197,9 m² Wohnfläche sowie 6,5 Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2013 wurde das Haus technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Angenehm helle Räume erwarten uns auch im Dachgeschoss. Hier befindet sich ein großes Studio und ein praktisches Arbeitszimmer. Wie auf jeder Etage, befindet sich auch hier ein Bad, sodass alle Bewohner entspannt in den Tag starten können.

Die Einliegerwohnung hat einen separaten Eingang mit eigener Haustüre. Das Herzstück bildet der große Wohnraum, in dem die Küche und der Wohn- und Essbereich ineinander übergehen. In der gesamten Einliegerwohnung ist ein hochwertiger Feinsteinboden verlegt. Das helle Schlafzimmer hat eine hervorragende Größe. Von beiden Räumen schaut man ins Grüne und hat die eigene Terrasse mit vielen Möglichkeiten vor sich. Das Bad ist funktional und praktisch ausgestattet.

Neben der Erneuerung sämtlicher Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen wurden auch die Fenster durch moderne Kunststoffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Gleichzeitig erhielt das Gebäude eine Fassadendämmung, eine neue Gas-Zentralheizung sowie modernisierte Bäder im Erd- und Obergeschoss. Das Badezimmer im Untergeschoss wurde nachträglich im Jahr 2018 erneuert. Wie das gesamte Gebäude, so präsentiert sich auch die Fassade in einem gepflegten Zustand - sie wurde ganz aktuell im Jahr 2026 frisch gestrichen. Die Wohnräume überzeugen durch eine gelungene Kombination aus hochwertigen Feinstein und im Obergeschoss Laminat.

Dank der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich diese Immobilie in einem äußerst gepflegten und sofort bezugsbereiten Zustand. Die vorhandene Einliegerwohnung eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – als Wohnraum für Familienangehörige, als separater Arbeitsbereich, oder zur Vermietung.

Besonders hervorzuheben ist die traumhafte Aussicht, die sich sowohl von den Wohnräumen als auch von den großzügigen Terrassen genießen lässt.

Ist ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen diese besondere Immobilie persönlich – ein Ort, der Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität auf besondere Weise miteinander verbindet.

Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Weissach nordwestlich von Stuttgart, in teils naturgeschützter Landschaft, ist ruhig und idyllisch gelegen, bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A8 und die Landeshauptstadt Stuttgart. Durch die örtliche Busverbindung ist auch schnell das Schienennetz der S-Bahn nach Stuttgart erreichbar.

Die Gemeinde Weissach hat heute ca. 7.500 Einwohner und ist geprägt durch das Porsche-Entwicklungszentrum.

Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarfs sind reichlich vorhanden, ebenso eine gute gepflegte Gastronomie. Alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Mit der Ferdinand-Porsche-Schule gibt es in Weissach eine Grund- und Gemeinschaftsschule. Der Ortsteil Flacht verfügt zusätzlich über eine eigene Grundschule. Weiterhin bietet Weissach Sportanlagen, Büchereien, eine Spielstube, eine Volkshochschule und einen Walderlebnispfad.

Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Codice oggetto: 26143018 - 71287 Weissach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com