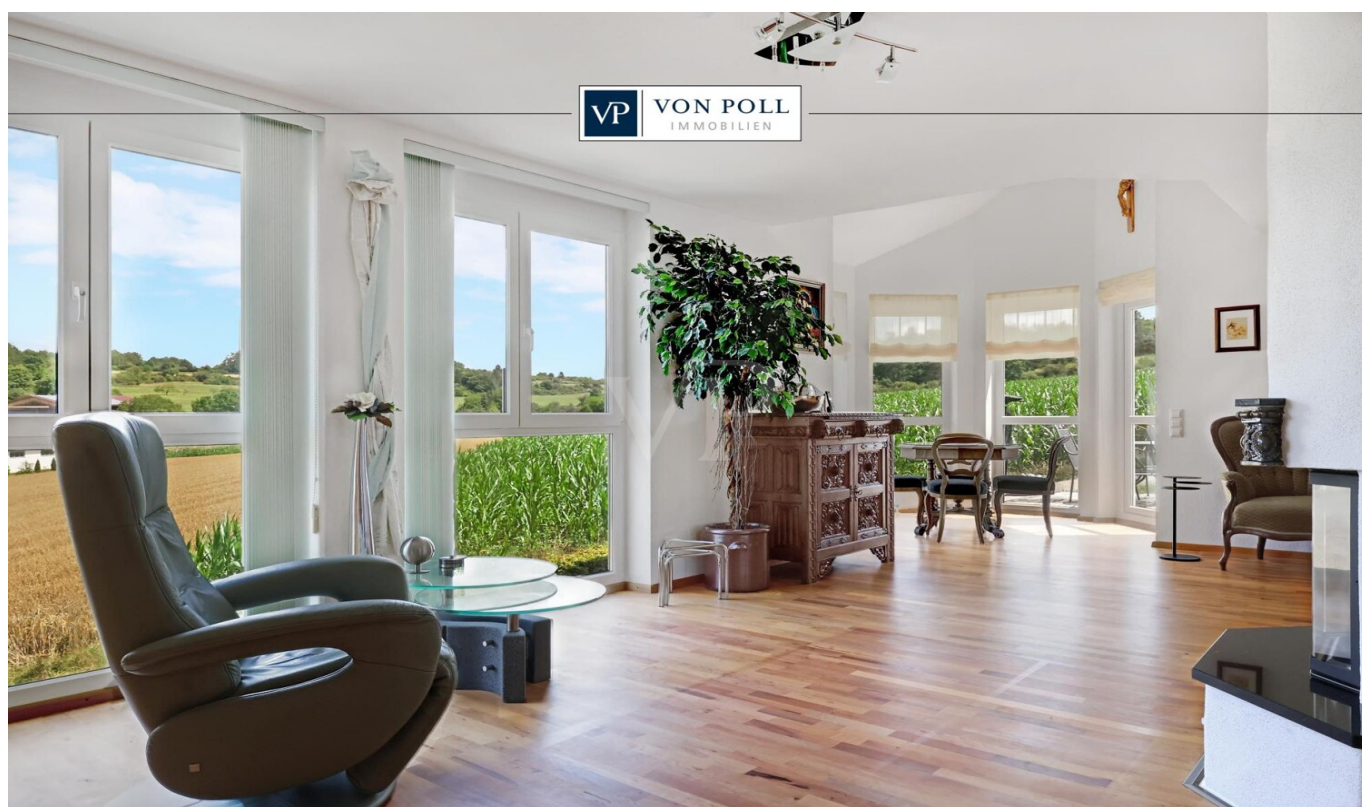


Weil der Stadt

Proprio a Weil der Stadt: un'esperienza abitativa esclusiva con vista sulla campagna

Codice oggetto: 25143018



PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 400 m²

Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

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

Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25143018
Superficie netta	ca. 190 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 39 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	127.48 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	20.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

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 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 04.11.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima
www.von-poll.com/growmytree

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

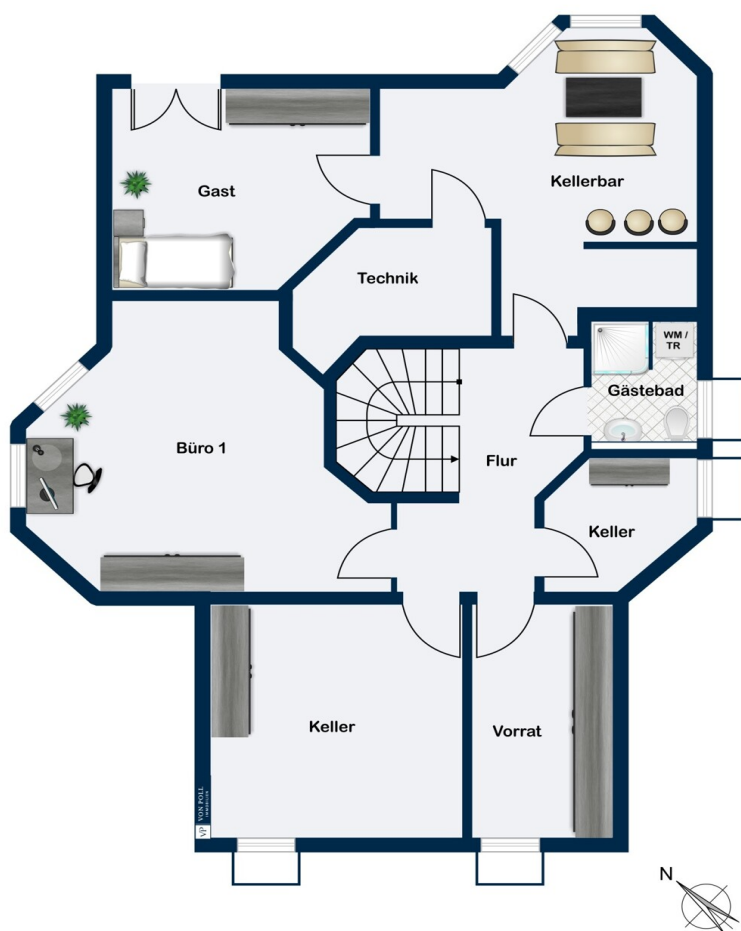
07152 - 90 71 13 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Una prima impressione

In vendita una casa indipendente eccezionalmente ben tenuta, costruita nel 2001, situata su un terreno di circa 400 m² direttamente adiacente a una riserva naturale. Con un'ampia superficie abitabile di circa 190 m², quattro camere da letto e una disposizione architettonicamente spaziosa, questa proprietà offre l'ambiente ideale per una vita quotidiana confortevole in una posizione tranquilla. Stile e funzionalità abitativa: il piano terra comprende un'ampia e luminosa zona giorno e pranzo. Il fulcro di questa zona è la stufa in maiolica collegata al sistema di riscaldamento centralizzato a gas. Dalla zona pranzo si accede a una delle tre terrazze della casa, perfetta per godersi le serate. La cucina separata è dotata di elettrodomestici da incasso di alta qualità e offre ampio spazio di stoccaggio, integrato dalla dispensa adiacente. Un bagno con doccia e una stanza versatile completano la zona giorno di questo livello. Un rifugio al piano superiore: il piano superiore ospita un'ampia camera da letto e una galleria open space che può essere utilizzata in modo flessibile come studio, biblioteca o sala giochi. Sarebbe anche possibile installare una parete qui per creare un'altra stanza indipendente su questo piano, se necessario. L'ampio bagno padronale garantisce il comfort quotidiano, con vasca angolare, doccia e mobili a muro di alta qualità. Versatile piano inferiore con terrazza aggiuntiva e bagno: Grazie al terreno in pendenza, il piano inferiore ha anche una qualità speciale: qui troverete un'altra terrazza, accessibile direttamente dal piano inferiore. Questo piano offre usi versatili con due stanze aggiuntive: che si tratti di camerette per bambini, sala hobby, ufficio, area fitness o rifugio per gli ospiti. Inoltre, c'è una zona seminterrata separata che offre ulteriore spazio di stoccaggio e completa idealmente le caratteristiche funzionali della casa. Un punto di forza particolare è il bar al piano interrato, perfetto per socializzare. Caratteristiche e condizioni: L'immobile è in condizioni eccezionalmente ben tenute in tutti gli ambienti. Materiali di alta qualità e una costruzione solida sottolineano il suo design sofisticato. Un impianto fotovoltaico installato nel 2013 garantisce bassi costi di gestione. Il garage separato offre spazio per un veicolo e ulteriore spazio di stoccaggio, e due posti auto completano l'offerta. In conclusione, questa proprietà combina caratteristiche di alta qualità, una disposizione spaziosa e un'attraente posizione collinare, con ulteriore potenziale al piano seminterrato. È ideale per coppie e famiglie che cercano una casa elegante e versatile. Prenota subito un appuntamento per una visita: non vediamo l'ora di presentarti personalmente questa eccezionale casa indipendente.

Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 127.48 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25143018 - 71263 Weil der Stadt

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