

Weissach

# 1-2 Familienhaus mit Gestaltungsspielraum in toller Lage von Weissach

*Codice oggetto: 26143015*



**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178,93 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 440 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26143015 - 71287 Weissach**

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

Codice oggetto: 26143015 - 71287 Weissach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26143015
Superficie netta	ca. 178,93 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1925
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 48 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26143015 - 71287 Weissach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>273.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1934</b>

Codice oggetto: 26143015 - 71287 Weissach

## La proprietà



Codice oggetto: 26143015 - 71287 Weissach

## La proprietà



Codice oggetto: 26143015 - 71287 Weissach

## La proprietà



Codice oggetto: 26143015 - 71287 Weissach

## La proprietà



Codice oggetto: 26143015 - 71287 Weissach

## La proprietà



Codice oggetto: 26143015 - 71287 Weissach

## La proprietà



Codice oggetto: 26143015 - 71287 Weissach

## La proprietà



Codice oggetto: 26143015 - 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 €

**3,70% p.a.**

effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand 02.06.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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

Codice oggetto: 26143015 - 71287 Weissach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

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

**Codice oggetto: 26143015 - 71287 Weissach**

## **Una prima impressione**

**Interessante Immobilie mit vielen Nutzungsmöglichkeiten in Aussichtslage von Weissach!**

**Das in den 1920er Jahren gebaute und in den Jahren 1934 sowie 1947 erweiterte Doppelhaus verfügt aktuell über folgende Aufteilung:**

**Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad, separates Gäste-WC und einer knapp 40 qm großen Terrasse mit Blick in den Garten und über Weissach.**

**Obergeschoss: 3 Zimmer, Küche, Gäste-WC**

**Dachgeschoss: 1 Zimmer sowie ein nicht ausgebauter Dachboden als Nutzfläche**

**Untergeschoss: Aktuell befinden sich hier mehrere Kellerräume, ein WC, die Waschküche mit Heizungstechnik und ein großer Hobbybereich für individuellen Bedarf. Auch ein Ausbau zu weiterem Wohnraum wäre hier umsetzbar.**

**Diese Raumgestaltung bietet viele Alternativen zur künftigen Nutzung. Egal, ob man es Einfamilienhaus nutzen möchte, als Generationenhaus umbaut, oder zur Mischnutzung (Eigennutzung und Vermietung) erwirbt - es gibt viele Möglichkeiten. Selbst eine Nutzung des Untergeschosses als Büro ist durch den eigenen Zugang von Außen vorstellbar.**

**Da sich das Haus in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, sind einem hier alle Möglichkeiten offen gestellt. Aktuell ist es als Einfamilienhaus zu sehen, da es im Moment nur ein Bad im Erdgeschoss gibt.**

**Die Grundstücksfläche teilt sich wie folgt ein: Das Hauptgrundstück, auf dem sich das Haus samt Garten und ein Stellplatz befindet mit 226 qm Fläche und zudem ein weiteres Grundstück schräg gegenüber des Hauseingangs, auf dem sich eine Garage, ein Stellplatz, ein Schuppen und eine Grünfläche befindet. Diese Fläche umfasst weitere 214 qm. Auch diese besondere Gegebenheit bringt viele Möglichkeiten mit sich.**

**Sind Sie neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Codice oggetto: 26143015 - 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: 26143015 - 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 Handelsregisterauszugs, 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: 26143015 - 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](mailto:leonberg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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