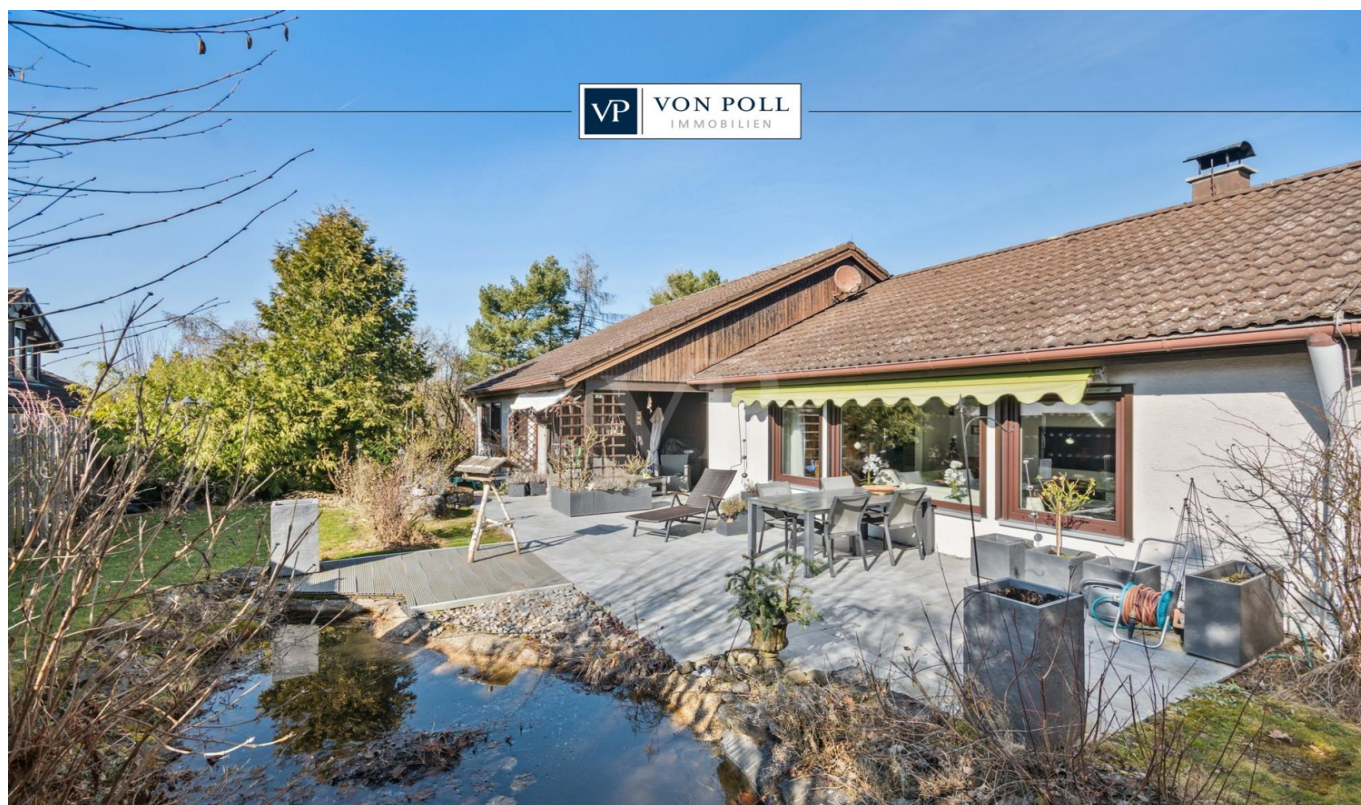


Schafhausen – Weil der Stadt

# Freistehendes Einfamilienhaus mit ELW in Feldrandlage

Objektnummer: 25143001



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193,96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 786 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25143001	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 193,96 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	7.5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	3		
Baujahr	1977		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	146.29 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.11.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Die Immobilie

### 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 €

3,54% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,46% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,49% p.a.	3,59% p.a.
10 Jahre	3,46% p.a.	3,54% p.a.
30 Jahre	4,06% p.a.	4,15% p.a.

Stand 01.04.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
für Klima

GÖLDWÄRTZE

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

Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in diesem gepflegten und großzügigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung der namhaften Firma Wolff & Müller, welches in der unteren Ebene massiv und in der oberen Ebene in Holzfertigtbauweise errichtet wurde. Das Haus überzeugt mit seinem Platzangebot, der Raumaufteilung und seinen hellen Zimmern. Im oberen Teil befindet sich das Haupthaus mit offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie dem Zugang zu einer sonnenverwöhnten XXL-Terrasse, die teilweise durch einen Dachvorsprung überdacht ist. Dort befindet sich auch eine praktische Nische mit abschließbarer Türe für Gartengeräte. 4 Zimmer für individuelle Nutzungsmöglichkeiten, sowie zwei Bäder, ergänzen diesen Teil des Hauses. So viel Platz auf einer Ebene ist äußerst selten und bietet hohen Wohnkomfort. Im unteren Bereich befindet sich eine 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit einem separaten Zugang von außen. Ideal für Homeoffice, ein erwachsenes Kind, ein älteres Familienmitglied, als Gästebereich oder zur Vermietung. Zahlreiche Nebenräume, die ein üppiges Platzangebot bereithalten, sowie eine Doppelgarage befinden sich zudem auf dieser Ebene. Sinnvolle Investitionen, sowohl innen als auch außen, wurden in den vergangenen Jahren bereits getätigt, um das Haus instandzuhalten und ihm einen zeitgemäßen Stil zu verleihen. Ebenso wurden energetische Maßnahmen ergriffen. Für einen besseren Überblick, hier eine chronologische Auflistung der Maßnahmen aus den letzten 15 Jahren: - 2011 Küche und Boden, neuer Hauswasserfilter - 2012 Heizkörper teilweise ausgetauscht - 2014 Teil 1 neue Fenster (3-Fach Verglasung) - 2015 Energiespar-Umwälzpumpe bei der Heizung installiert - 2016 Teil 2 neue Fenster (3-Fach Verglasung), neue Haustüre, Geräteschuppen errichtet - 2017 Böden teilweise erneuert, Kaminofen installiert - 2018 Gästebad modernisiert - 2020 Terrasse erneuert und neu gestaltet - 2022 Öl-Brennwertheizung eingebaut Weitere Highlights des Hauses: - Elektrische Rollläden nahezu im ganzen Haus für hohen Wohnkomfort - Gartenteich angrenzend an die Terrasse für echtes Urlaubsfeeling - Klafs Sauna für den Wellnessfaktor - Doppelgarage mit elektrischem Tor für die sichere Unterbringung Ihrer Fahrzeuge - CAT-Verkabelung - Gartengerätehaus Wenn Sie diese attraktiven Eckdaten angesprochen haben, stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Auskünften und einer Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Alles zum Standort

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. Im südlich der Kernstadt gelegenen Stadtteil Schafhausen leben rund 2.000 Einwohner - dort befindet sich dieses schöne Haus, direkt am Feldrand. Verkehrsarme Wohngebiete in idyllischer Lage und ein vielfältiges Vereinsleben sind hervorragende Prädikate, die Schafhausen zu bieten hat. Bäcker, Bank, Bushaltestelle, Kindergarten oder die örtliche Grundschule liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 146.29 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Objektnummer: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

---

Graf-Ulrich-Straße 6 Leonberg  
E-Mail: [leonberg@von-poll.com](mailto:leonberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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