

Flacht – Weissach

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Ortsrandlage

????????? ??????????: 25143019



???? ??????: 825.000 EUR • ??????????: ca. 217,55 m<sup>2</sup> • ??????: 7.5 • ?????? ????: 593 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

?? ??? ??????

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????   | 25143019                  |
| ???????????          | ca. 217,55 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????      |
| ?????????            | 7.5                       |
| ????????????? ???    | 5                         |
| ???????????          |                           |
| ???????????          | 3                         |
| ????? ?????????????  | 1991                      |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????????          |
|                      | ?????? ??????????????,    |
|                      | 2 x ????????              |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 825.000 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????????????                                                                         |
|                      | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2013                                                                                  |
| ?????????            | ?????????                                                                             |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ?????????            | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ???????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

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

|                                                    |                             |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????? ???????<br>??????????                                                | 164.97 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 16.09.2034                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1991           |

??????? ?????????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

?? ????????



??????? ?????????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

?? ????????



???????? ?????????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

?? ?????????



???????? ??: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

?? ???????



???????? ?????????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

?? ?????????



???????? ?????????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

?? ?????????



??????? ???????? : 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

?? ????????



??????? ?????????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

?? ????????



???????? ?????????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

?? ?????????



**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 Sollzinsschuldung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsschuldung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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: 05.08.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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

??????? ?????????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

?? ????????



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)

??????? ?????????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1991, bietet einen komfortablen Wohnraum von ca. 218 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 593 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gehobenen Wohnlage am Ortsrand von Flacht und beeindruckt durch eine gelungene Raumaufteilung mit hellen Räumen.

Mit insgesamt 7,5 Zimmern, darunter fünf geräumige Schlafzimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie. Die drei Badezimmer sorgen für hohen Komfort im Alltag. Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung mit separatem Zugang von außen, mit einem im Jahr 2013 modernisierten Bad.

Der Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die neue Gas-Therme, die 2013 installiert wurde, gewährleistet eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. Im Wohnzimmer befindet sich ein elektronisch geregelter Kachelofen, der nicht nur an kalten Tagen für Gemütlichkeit sorgt, sondern auch einen zusätzlichen Akzent in der stilvollen Raumausstattung setzt.

Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist insgesamt gehoben und erfüllt hohe Ansprüche an Komfort. Die Raumaufteilung dieses gepflegten Einfamilienhauses bietet zahlreiche flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf den Einbruchschutz gelegt, wodurch ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet wird.

Abgerundet wird die Ausstattung des Hauses durch eine große Doppelgarage, sowie einem Stellplatz vor dem Haus. Die Garage ist teilweise unterkellert und verfügt daher über zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und die Möglichkeit einer Werkstatt für Heimwerker.

Die Ortsrandnähe lässt Raum für Erholung und Entspannung in einer gepflegten Umgebung. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Anbindung ans örtliche Verkehrsnetz, wodurch das Erreichen von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs unkompliziert ist.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Auskünfte und einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

??????? ?????????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

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

Weissach hat sich in den letzten 60 Jahren seiner Geschichte stärker entwickelt als jemals zuvor. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist bis auf einige wenige zurückgegangen, der Ort hat seine Siedlungsfläche enorm vergrößert und seine Bevölkerung seit 1946 mehr als verdoppelt. Die meisten Erwerbstätigen finden heute ihr Auskommen in Industrie, Handel und Gewerbe. Ein Meilenstein in der Entwicklung vom Dorf zur Industrie- & Wohngemeinde war 1961 die Ansiedlung der Firma Porsche. Diese rasche Entwicklung wurde dennoch umsichtig gestaltet, und seit 1971 bildet Weissach zusammen mit dem Teilort Flacht die Gemeinde Weissach. Die traditionsreiche Geschichte von Weissach spiegelt sich auch im Ortsbild und der durchaus vorhandenen historischen Bausubstanz wieder.

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 und durch die Strohgäubahn nach Korntal bindet Weissach sich an das Schienennetz an - dort besteht Anschluss an die S-Bahn nach Stuttgart. Die Gemeinde Weissach hat heute ca. 7.500 Einwohner. Sie 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.

??????? ?????????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 164.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ?????????: 25143019 - 71287 Flacht – Weissach

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

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

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)

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

---

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