

Weilheim an der Teck – Egelsberg

# Großzügig leben – Familiendomizil mit Herz, Stil und Gartenparadies

VP azonosító: 25364004



VÉTELÁR: 1.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 314,59 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8.5 • FÖLDTERÜLET: 979 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Áttekintés

VP azonosító	25364004
Hasznos lakótér	ca. 314,59 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	8.5
Hálószobák	7
FÜRDŐSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1980
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	6 x Felsőíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.150.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2006
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 195 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.08.2034	Végs? energiafogyasztás	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Vegyes tüzelés? (pellet)	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN







DEKRA Standard  
Zustandsgutachten für  
30 Jahre  
Standard 01H / 21H



Capital  
HAROLD KOPPLAS  
TOP-MAKLER NÜRTINGEN  
★★★★★  
Spezialist für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck



BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2025

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07021 - 50 44 88 0



Gold Partner  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2024

Mehr Infos 

Proven Expert

Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com




VP VON POLL  
FINANCE

## 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 €

3,34% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,27% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,30% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,27% p.a.	3,34% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 04.03.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



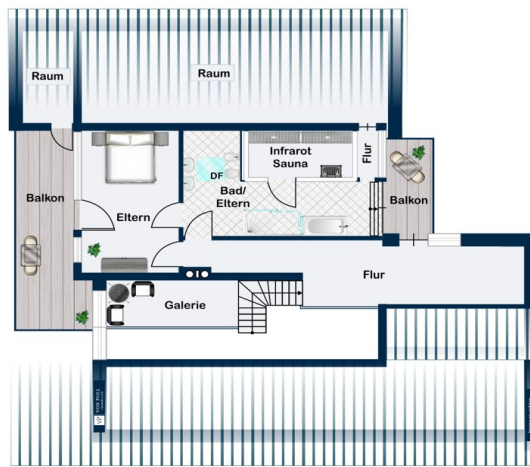
Baum pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Az els? benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Raum für Leben, Licht und Lieblingsmomente. Dieses modernisierte Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, stilvolle Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung – perfekt für Familien, die Wert auf Komfort, Qualität und ein Zuhause mit besonderem Charakter legen. Auf rund 314,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem etwa 979 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein echtes Wohlfühlhaus, das selbst gehobene Ansprüche erfüllt. Ursprünglich im Jahr 1980 erbaut und 2006 umfassend modernisiert, bietet die Immobilie 8,5 Zimmer, darunter 7 Schlafzimmer und 3 Badezimmer – ein idealer Rückzugsort für große Familien oder Menschen mit viel Platzbedarf und kreativen Wohnideen. Bereits beim Betreten des Hauses spürt man: Hier wurde mit Liebe zum Detail geplant. Der großzügige Wohn- und Essbereich beeindruckt mit seiner hohen Raumhöhe und der stilvollen Galerie, die dem Raum ein offenes, luftiges Flair verleiht. Dieser besondere Ort lädt ein – zum Ankommen, zum Gestalten, zum Verweilen. Zwei große Schiebetüren führen Sie direkt auf die erste großzügige Terrasse und weiter in den gepflegten Garten – ein Paradies für Kinder, Entspannungssuchende und Sommerfeste mit Freunden. Die zweite Terrasse, in unmittelbarer Nähe zum naturnahen Schwimmteich, ist ein echtes Highlight: Hier genießen Sie heiße Sommertage im kühlen Nass, während die große Markise wohltuenden Schatten spendet. Sie liegt in westlicher Richtung und lädt zum Betrachten schöner Sonnenuntergänge ein. Eine Außendusche direkt am Teich rundet das sommerliche Baderlebnis perfekt ab. Ein gemütlicher Kaminofen, der den Wohnbereich ergänzt, sorgt in der kalten Jahreszeit für eine besonders behagliche Atmosphäre – ideal für kuschelige Abende mit der Familie oder einem guten Buch. Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt 6 Zimmer, eine hochwertige Schreinerküche, ein praktischer Vorratsraum sowie ein Gäste-WC mit Duschmöglichkeit. Besonders erwähnenswert ist, dass vier Schlafzimmer und ein weiteres Duschbad in einem separierten Trakt des Hauses liegen – ideal für Gäste, Teenager oder ein Homeoffice mit Rückzugscharakter. Aufgrund der bestehenden Raumaufteilung besteht hier zudem die Möglichkeit, eine separate Wohneinheit mit eigenem Wohn- und Schlafbereich sowie Badezimmer zu schaffen – perfekt beispielsweise für ein Mehrgenerationenwohnen, bei dem Großeltern eigenständig, aber dennoch nah bei der Familie leben können. Auch eine Teilvermietung oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach lässt sich so realisieren. Die beiden Kinder- oder Gästezimmer im Haupthaus punkten mit einer beeindruckenden Raumwirkung durch ihre ebenfalls großzügige Deckenhöhe – ein echtes Plus für angenehmes Wohnen und kreative Nutzung. Im Obergeschoss setzt sich das durchdachte Wohnkonzept fort: Die große Galerie eignet sich perfekt als Bibliothek oder als inspirierender Arbeitsbereich. Das Elternschlafzimmer wurde gemeinsam mit

einem Wellnessbereich inklusive Infrarotsauna und einem großzügigen Badezimmer als echte Wohlfühl-Oase gestaltet. Zwei Balkone – einer mit Blick in den Garten direkt vom Schlafzimmer aus, der andere perfekt zum Ausruhen nach einem Saunagang – runden diesen exklusiven Bereich ab. Auch dieser Bereich kann bei Bedarf als abgeschlossene zweite Wohneinheit genutzt werden – die Voraussetzungen hierfür sind bereits gegeben. Draußen bietet der liebevoll angelegte Garten mit Naturschwimmteich nicht nur Erholung pur, sondern auch vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung – ob als Spielparadies, grüne Rückzugsoase oder kreatives Gartenprojekt. Abgerundet wird das Angebot durch eine moderne Holz-Pelletheizung, die für effiziente Energieversorgung und wohlige Wärme sorgt. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung sowie eine Photovoltaikanlage zur umweltfreundlichen Stromerzeugung – ein klarer Pluspunkt in Sachen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Im Außenbereich stehen Ihnen neben einer praktischen Doppelgarage auch sechs weitere Stellplätze zur Verfügung. Eine Wallbox ist bereits installiert, weitere Lademöglichkeiten wurden bei der Elektroplanung berücksichtigt – perfekt für E-Mobilität mit Zukunft. Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, großzügige Wohnfläche und liebevolle Gestaltung – eine Immobilie, die mehr ist als nur ein Zuhause. Hier warten Räume, die mit Leben gefüllt werden wollen – und die gleichzeitig flexible Nutzungskonzepte wie das Wohnen für zwei Generationen oder die Kombination von Privatleben und Vermietung ermöglichen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst, welches Potenzial und welche besondere Atmosphäre dieses Haus für Sie bereithält.

VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Részletes felszereltség

### Bodenbeläge

- Parkett in den Wohnräumen des Haupthauses
- Linoleumboden im Kinder- und Homeoffice-Trakt
- Korkboden im Galerie- und Elternbereich

### Wellness-Badezimmer im Obergeschoss

- mit Regendusche, Badewanne, Infrarot-Sauna, Waschbecken, Bidet und WC

### Sanitäre Einrichtungen

- separates Gäste-WC mit Dusche
- zusätzliches Duschbad im separierten Trakt
- zwei weitere WCs im Untergeschoss

### Fenster & Sonnenschutz

- 2-fach verglaste Holzfenster
- manuelle Jalousien und Rollläden

### Außenbereiche

- große Süd-Terrasse mit Zugang vom Wohnzimmer
- weitläufige Ost-Terrasse am Naturschwimmteich
- große Markise über der Ost-Terrasse
- Naturschwimmteich mit Außendusche
- sehr großer Garten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

### Technik & Energie

- moderne Pellet-Heizung
- Solarthermie für die Warmwasserversorgung
- Photovoltaik als Einspeisung in das Stromnetzwerk der ENBW
- umfassende Renovierungen im Jahr 2006
- Wallbox bereits installiert, weitere Ladepunkte vorbereitet

### Parkmöglichkeiten & Keller

- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Wohnhaus
- sechs zusätzliche Kfz-Stellplätze
- geräumiger Keller mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Minden a helyszínr?!

Eingebettet in die malerische Landschaft am Fuße der Schwäbischen Alb, bietet Weilheim an der Teck eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Die charmante Kleinstadt besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur, eine lebendige Innenstadt und eine hohe Lebensqualität. Verkehrstechnisch ist Weilheim optimal angebunden: die Autobahn A8 ist in nur wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Stuttgart sowie in Richtung Ulm. Über die nahegelegenen Bahnhöfe in Kirchheim unter Teck oder Göppingen besteht ein Anschluß an das regionale und überregionale Schienennetz. Zudem sorgen Busverbindungen für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Dank der naturnahen Lage, kombiniert mit einer sehr guten Verkehrsanbindung, ist Weilheim an der Teck ein attraktiver Wohnort für Pendler, Familien und Naturliebhaber gleichermaßen.

VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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 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.

VP azonosító: 25364004 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim Teck alatt  
E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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