Schafhausen – Weil der Stadt

# Freistehendes Einfamilienhaus mit ELW in Feldrandlage

***CODE DU BIEN: 25143001***

**PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193,96 m$^2$ • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 786 m$^2$**

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25143001 |
| Surface habitable | ca. 193,96 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 7.5 |
| Chambres à coucher | 6 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 1977 |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 749.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Rénovation | 2022 |
| État de la propriété | Modernisé |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 03.11.2034 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 146.29 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1977 |

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**

# Une première impression

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 Holzfertigbauweise 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.

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 146.29 kwh/(m²*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.

**CODE DU BIEN: 25143001 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg
Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0
E-Mail: leonberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com