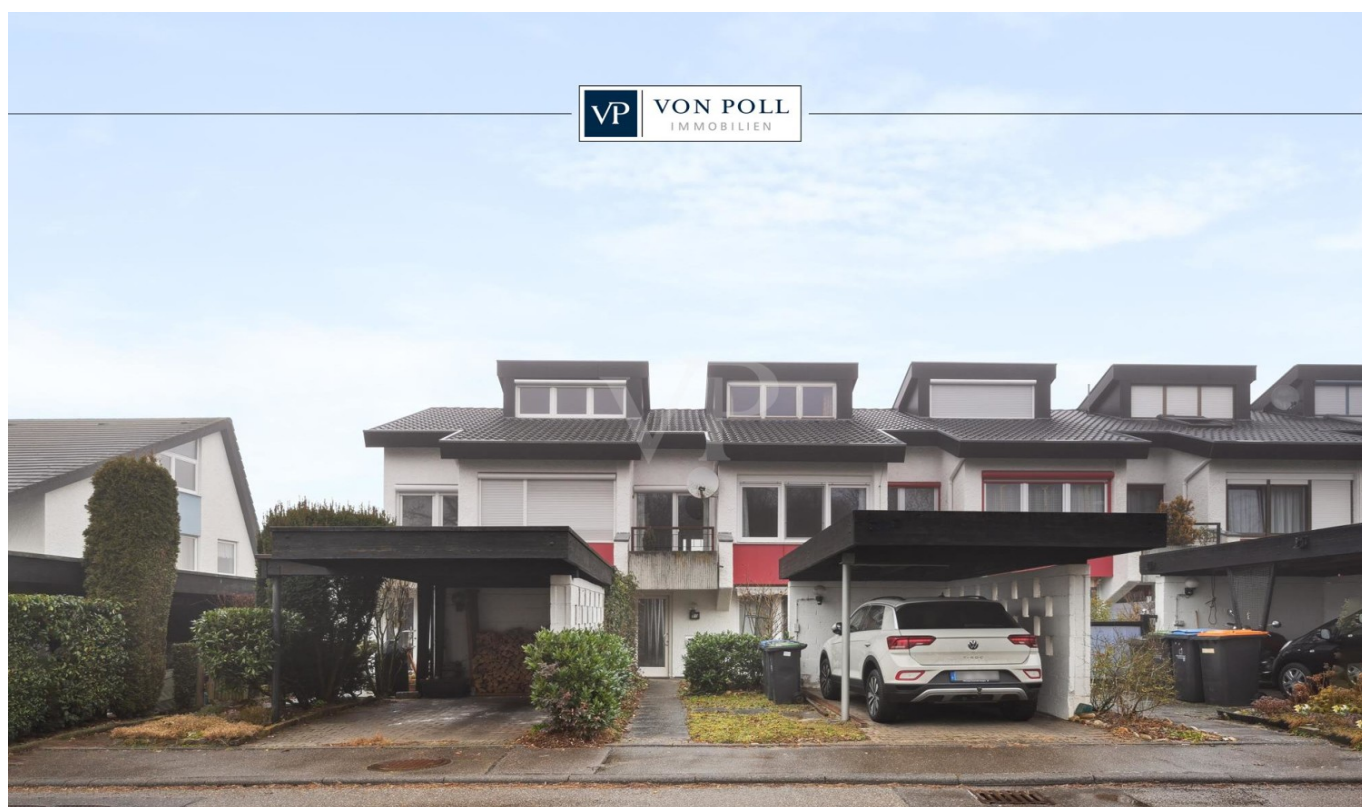


Schafhausen – Weil der Stadt

# Naturnah und mit tollem Raumangebot wohnen in Schafhausen

CODE DU BIEN: 24143039



PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 196 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24143039 - 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: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24143039
Surface habitable	ca. 152,47 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	6.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	389.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	148.39 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.01.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## La propriété



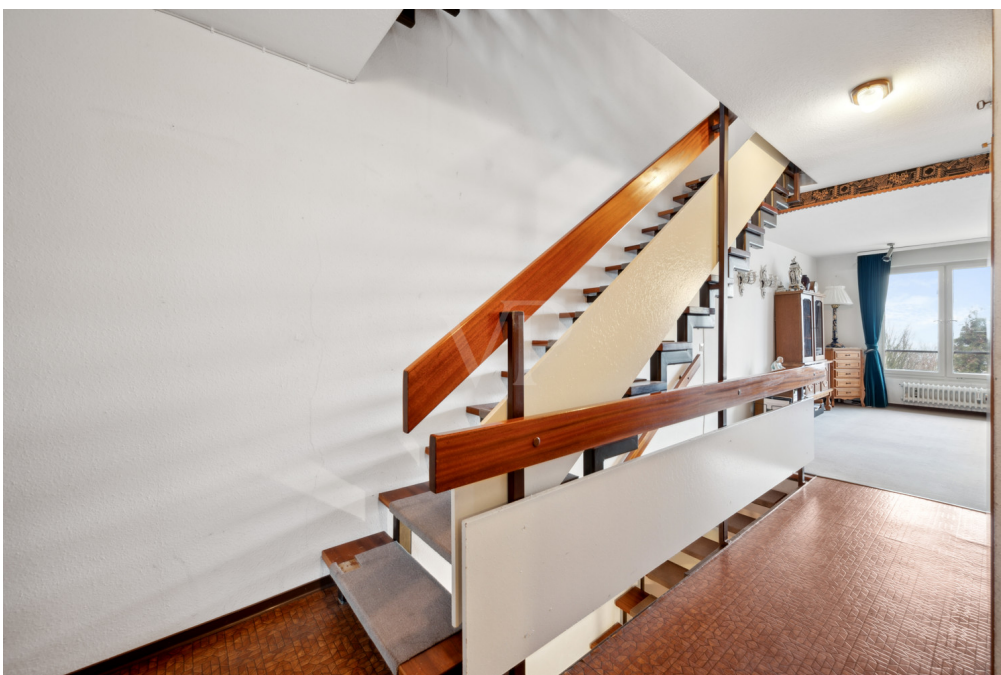
CODE DU BIEN: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## La propriété

**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 €

**2,87% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
2,81% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	2,82% p.a.	2,90% p.a.
10 Jahre	2,81% p.a.	2,87% p.a.
30 Jahre	3,28% p.a.	3,34% p.a.

Stand 03.01.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Blumen pflanzen fürs Klima  
GROWAY TREE

www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Une première impression

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1976 befindet sich in Ortsrandlage von Schafhausen und bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie steht auf einem Grundstück von ca. 196 m<sup>2</sup> und ist überwiegend noch baujahrestypisch ausgestattet, was Ihnen die Gelegenheit gibt, eigene Vorstellungen und Ideen zu verwirklichen. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht. Insgesamt verfügt das Haus über 6,5 Zimmer, die sich ideal für eine Familie mit Rückzugsräumen für jedes Familienmitglied eignen. Das große Badezimmer befindet sich im Obergeschoss, das WC ist separat nebenan. Eine der besonderen Stärken der Immobilie ist das geräumige Studio im Dachgeschoss, das vielfältig genutzt werden kann – sei es als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder als zusätzlicher Wohnraum. Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit wunderschönem Weitblick auf die umliegenden Felder. Der Küchen- und Essbereich mit eigener Terrasse ist vom Wohnzimmer mittels einer Trennwand abgeteilt. Diese Trennwand könnte auch entfernt werden, um einen großzügigeren und offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich zu schaffen. Energetisch ist die Immobilie in den meisten Bereichen auf dem Niveau des aktuellen Standards. Die Zentralheizung wurde 2014 erneuert, und auch die Fenster wurden bereits 2009 und 2016 modernisiert, mit Ausnahme derjenigen im Untergeschoss und Wohnzimmer. Das Dach wurde 2009 neu eingedeckt und gedämmt. Ein weiterer Vorteil dieses Hauses ist die Anzahl der Außenbereiche: Von einer Terrasse im Erdgeschoss bis hin zu einem Balkon im Obergeschoss und einer weiteren Terrasse im Untergeschoss stehen Ihnen reichlich Freiflächen zum Entspannen und Genießen zur Verfügung. Der vielseitig nutzbare Raum im Untergeschoss mit eigenem WC und Zugang zur Terrasse bietet zusätzlichen Komfort und Flexibilität, beispielsweise als Gästezimmer, Büro, Hobbyraum oder Fitnessraum. Ein Carport direkt vor dem Haus sorgt für eine komfortable Parksituation. Die Immobilie ist bereits frei, somit steht einer kurzfristigen Übernahme nichts im Wege. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten, die dieses Objekt zu bieten hat.

CODE DU BIEN: 24143039 - 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. Verkehrsarme Wohngebiete in idyllischer Lage und mit herrlichem Ausblick, Kindergarten und Grundschule, sowie ein vielfältiges Vereinsleben sind hervorragende Prädikate, die Schafhausen zu bieten hat. Bäcker, Bushaltestelle, Kindergarten, eine Hausarztpraxis oder die Grundschule liegen, nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt.

CODE DU BIEN: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 148.39 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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: 24143039 - 71263 Schafhausen – Weil der Stadt

## Contact

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

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)