

Weil im Schönbuch

# Einfamilienhaus mit schönem Grundstück in ruhiger Lage von Weil im Schönbuch

????????? ??????????: 24455038



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

???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 252 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.035 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

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

???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

?? ??? ??????

???????? ??????????	24455038	????? ???????	699.000 EUR
????????????	ca. 252 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	7	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	3		
????? ?????????????	1975		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????? ?????????????	2009
		?????????	???????
		????????????	????????????
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	208.92 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.02.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	?????		

???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

?? ?????????



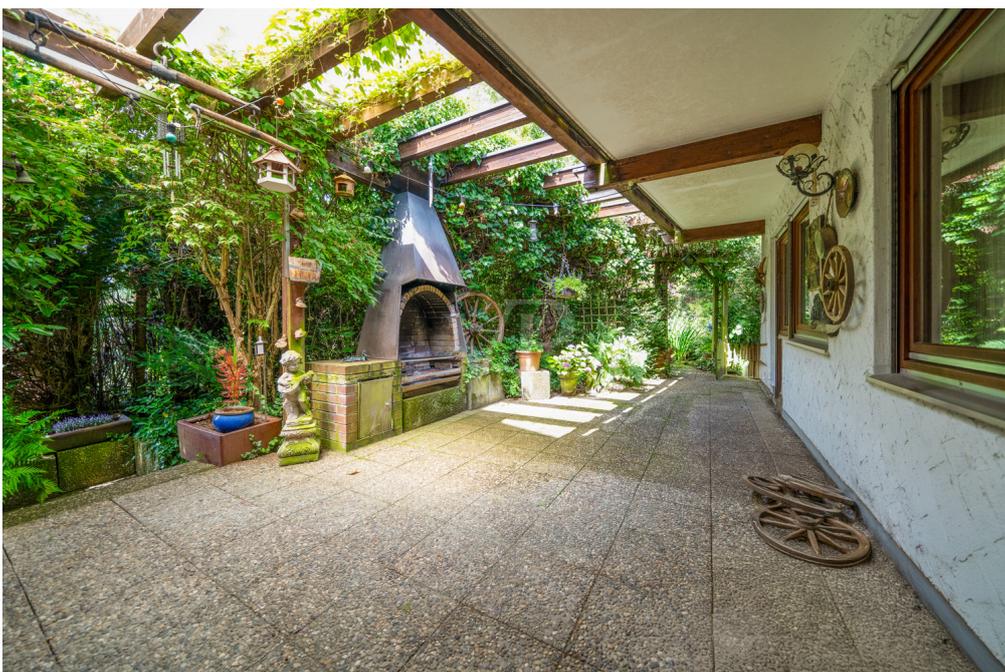
???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

?? ?????????



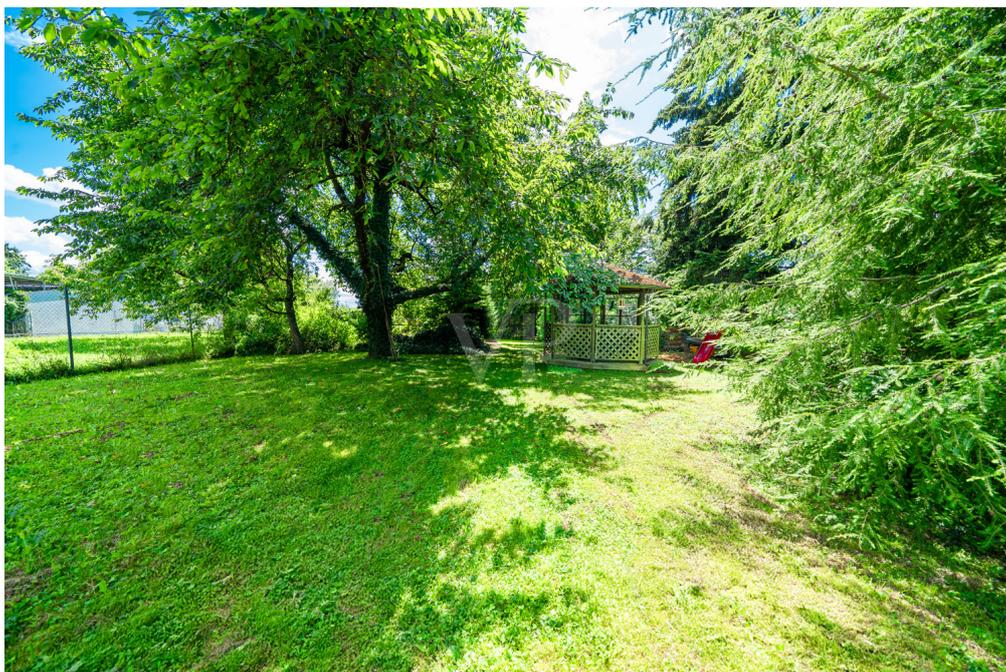
???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

?? ?????????



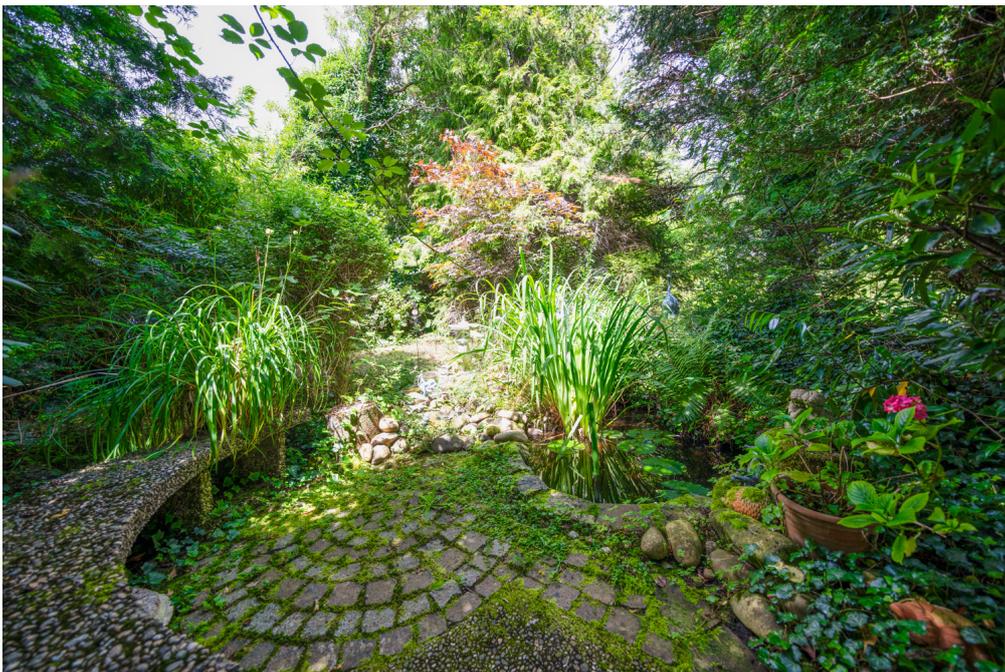
???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

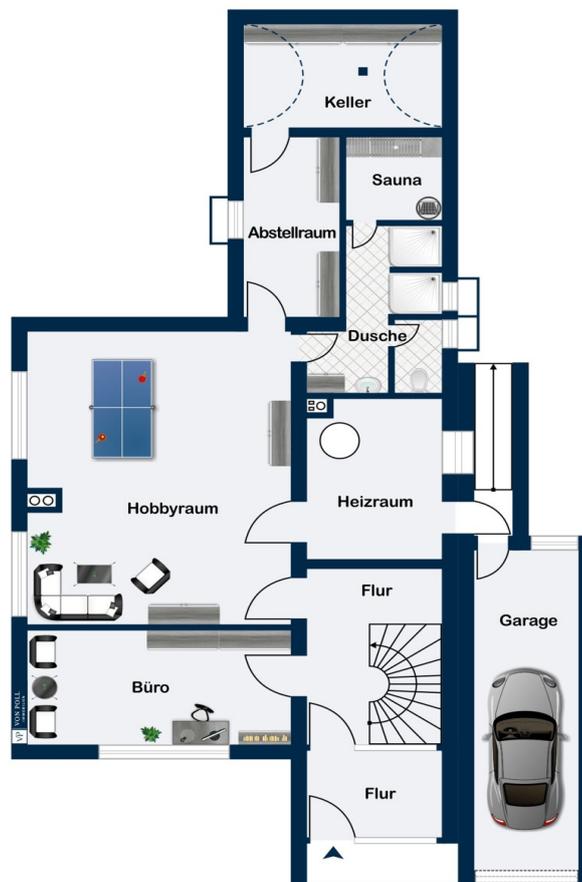
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

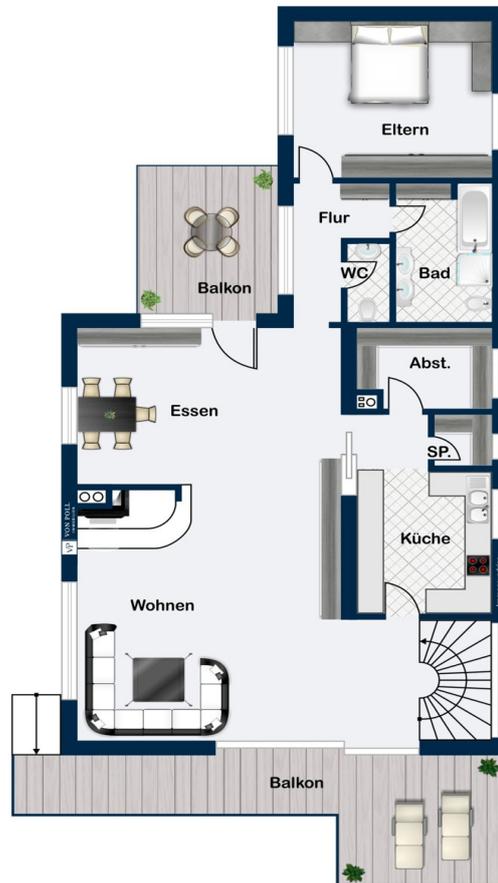
T.: 07031 - 67 71 01 6

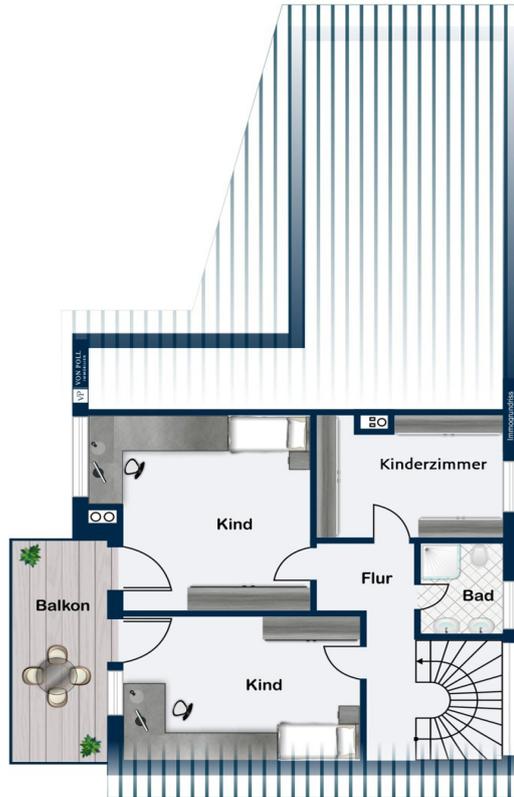
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 befindet sich auf einem 1035 m<sup>2</sup> großen Grundstück und umfasst eine Wohnfläche von ca. 252 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Die Ausstattung umfasst eine Zentralheizung sowie eine Solaranlage zur nachhaltigen Energiegewinnung. Das Haus verfügt über 2 Balkone und eine Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der sonnigen Tage einladen. Ein besonderes Highlight ist die Sauna, die für Wellnessmomente sorgt. Ein Holzkamin im Wohnzimmer schafft Gemütlichkeit und lädt zu entspannten Abenden ein. Die Dachsanierung wurde im Jahr 2009 durchgeführt, um eine zeitgemäße Optik und Funktionalität zu gewährleisten. Zur Immobilie gehören eine Garage sowie zwei Außenparkplätze, die ausreichend Stellfläche bieten. Ein Gewölbekeller und ein Hobbyraum bieten zusätzlichen Platz für Hobbys und Stauraum. Die Lage des Hauses bietet Ruhe und Privatsphäre, während die umliegende Natur zum Verweilen einlädt. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ideales Familiendomizil mit ausreichend Platz und modernem Komfort. Durch die vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Entspannung wird ein entspanntes und harmonisches Wohnen ermöglicht.

???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

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

- Solaranlage
- Sauna
- Dachsanierung
- Holzkamin
- Garage
- 2 Stellplätze
- Gewölbekeller
- Hobbyraum

???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

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

Geographische Lage Weil im Schönbuch liegt auf der Schönbuchlichtung zwischen 432 und 487 Metern Höhe, rund 30 Kilometer südwestlich von Stuttgart, zwölf Kilometer südlich von Böblingen und etwa 15 Kilometer nördlich von Tübingen an der Bundesstraße 464 von Böblingen nach Tübingen am Nordrand des Naturparks Schönbuch. Etwa 44 % der Gemeindefläche besteht aus Wald. Der alte Ortskern liegt auf einem in ost-westlicher Richtung verlaufenden Höhenrücken, der im Norden durch das Totenbach- und Seitenbachtal und im Süden durch das Schaichtal begrenzt wird. Die Nachbargemeinden von Weil im Schönbuch sind, beginnend von Norden im Uhrzeigersinn: Schönaich, die Stadt Waldenbuch, Dettenhausen, der Ortsteil Bebenhausen der Stadt Tübingen, Altdorf und die Stadt Holzgerlingen. Infrastruktur Durch die Nähe zu B464 und zur A81, den nahe gelegenen Flughafen Stuttgart und durch die Schönbuchbahn sind die Verkehrswege in die Region vielfältig und schnell erreichbar. Die Gemeinde Weil im Schönbuch ist mit der Schönbuchbahn von Böblingen aus bequem zu erreichen. An drei Haltepunkten in Weil im Schönbuch ("Tropfel" / "Röte" / "Untere Halde") öffnet sich für Erholungssuchende in wenigen Minuten das Tor zum Schönbuch. Bildung Die Gemeinschaftsschule unternimmt erfolgreich große Anstrengungen, die Schülerinnen und Schüler qualifiziert auf das spätere Berufsleben vorzubereiten. Freizeit & Kultur Der Schönbuch wurde um 1972 zum ersten Naturpark des Landes Baden-Württemberg erklärt. 2014 wurde er zum Naturpark des Jahres im ganzen Bundesgebiet gewählt. Das 15.600 Hektar große Waldgebiet spielt wegen seiner Nähe zu den Verdichtungsräumen bzw. zum Ballungsraum des Mittleren Neckars als schönstes und wichtigstes Naherholungsgebiet eine bedeutende Rolle. Interessante Sehenswürdigkeiten wie etwa die Königsjagdhütte, das ehemalige Zisterzienserkloster Bebenhausen, das Soldatengrab oder das Hochmoor Birkensee erwarten Sie. Die Freizeitmöglichkeiten sind vielseitig. Auf dem gut ausgeschilderten Wegenetz findet sich für jede/n eine passende Route. Sportbegeisterte trimmen sich, Kulturinteressierte können sich auf geologischen und naturkundlichen Lehrpfaden mit der Waldgeschichte vertraut machen. 84 Feuerstellen und 38 Spielplätze bieten Schutz vor Regen und Sturm. 38 Brunnen und Wassertretstellen erfrischen Sie beim Wandern. Vom Haltepunkt "Untere Halde" aus führen kürzere und längere Rundwanderungen auf befestigten und gut ausgeschilderten Wegen wieder zum Ausgangspunkt oder zu einem der anderen Haltepunkte zurück.

??????? ?????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 208.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24455038 - 71093 Weil im Schönbuch

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

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

Martina Oroz

---

Poststraße 59 Böblingen  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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