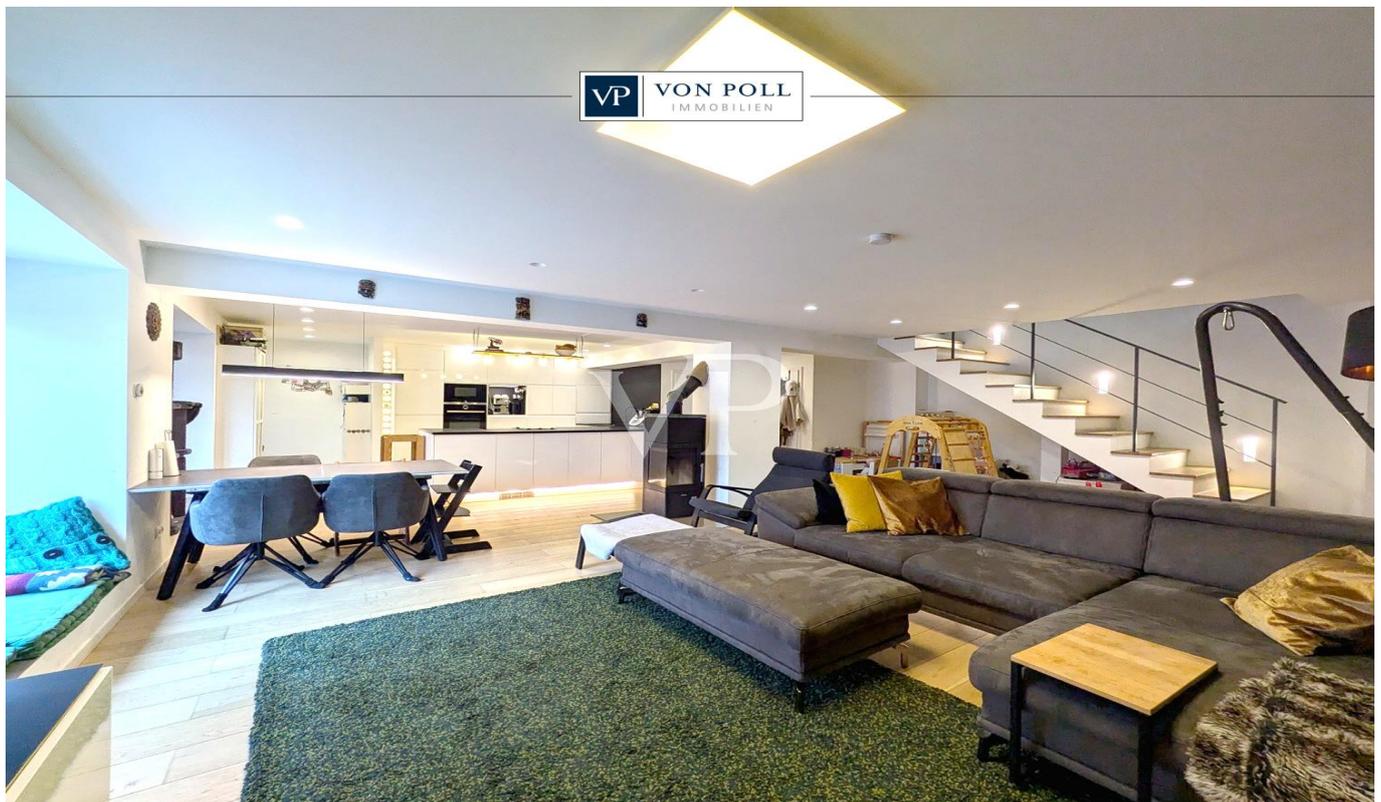


Weissach im Tal – Oberweissach

Familienfreundliches Zuhause im modernen Design – Energieeffizienz A+ inklusive

Property ID: 25313010



PURCHASE PRICE: 515.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 175 m²

Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

At a glance

Property ID	25313010
Living Space	ca. 195 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1912
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	515.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

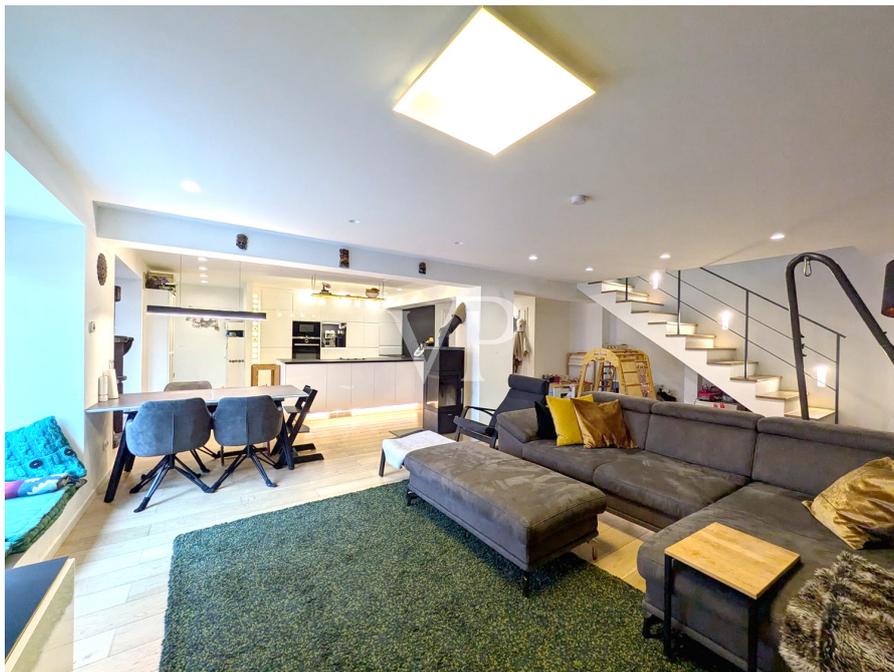
Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	15.06.2035	Final Energy Demand	25.30 kWh/m ² a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	1912

Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

The property



Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

The property



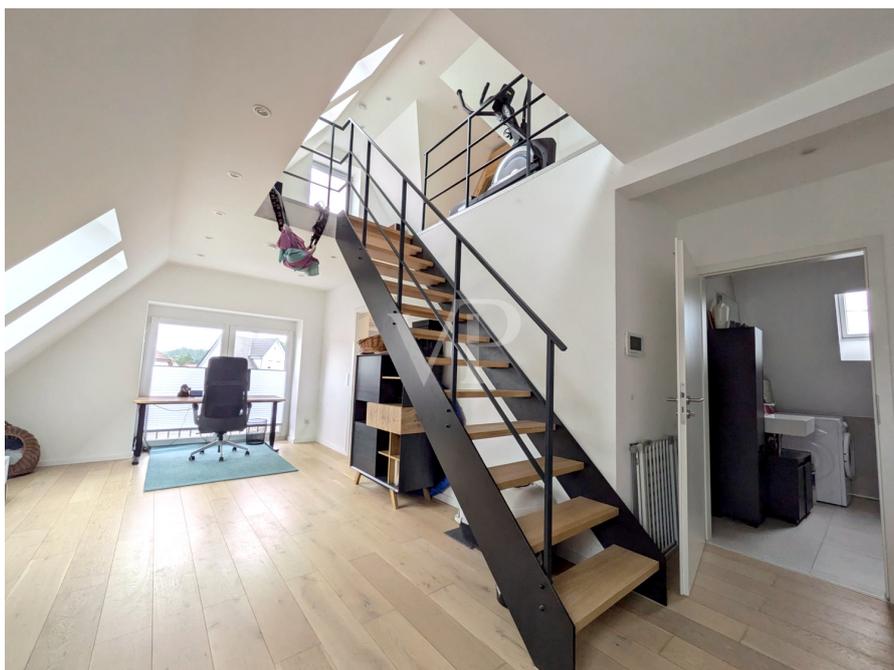
Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

The property



Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

The property



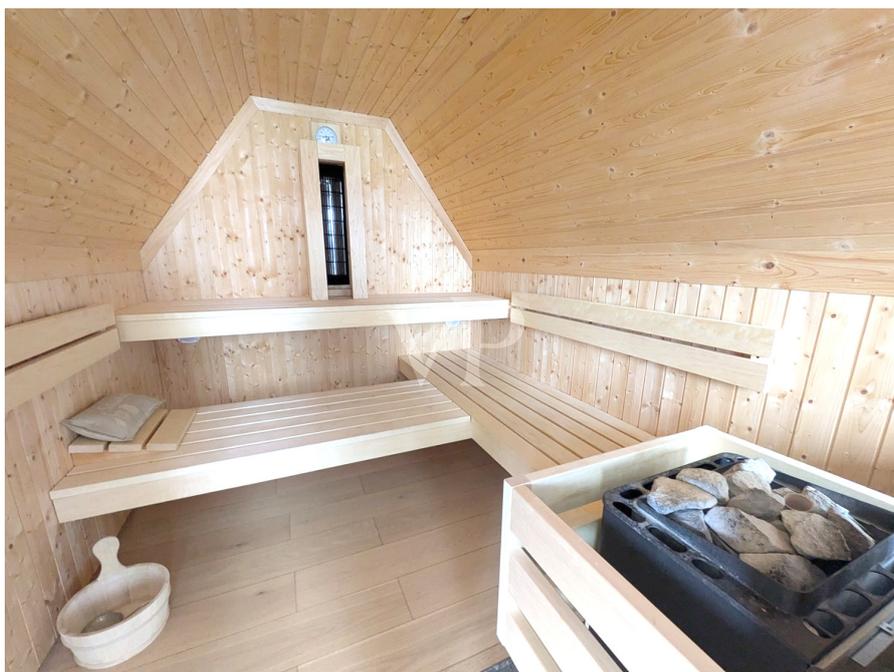
Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

The property



Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

The property



Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

The property

VP VON POLL
IMMOBILIEN
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH AN UNS!
Eigentümer erhalten von uns eine kostenlose
und unverbindliche Immobilienbewertung.



Kontakt

- ☎ 0711 / 57 70 134 0
- 📍 Hirschstr. 10, 70734 Fellbach
- ✉ fellbach@von-poll.com
- 🌐 www.von-poll.com

Kundenmeinungen
der letzten 12 Monate

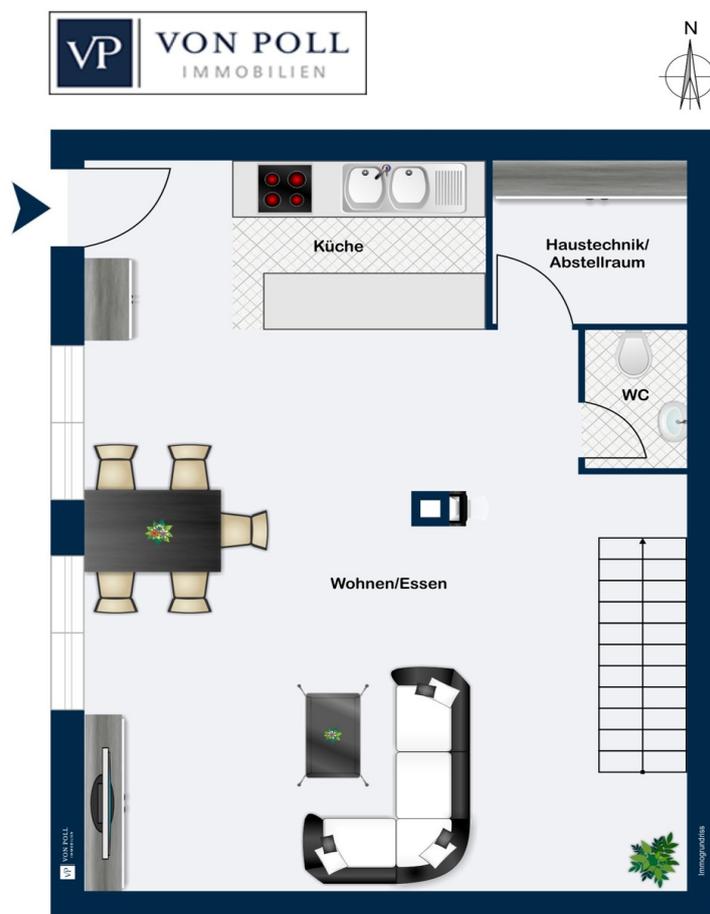
**TOP
DIENSTLEISTER
2025**
Mehr Infos

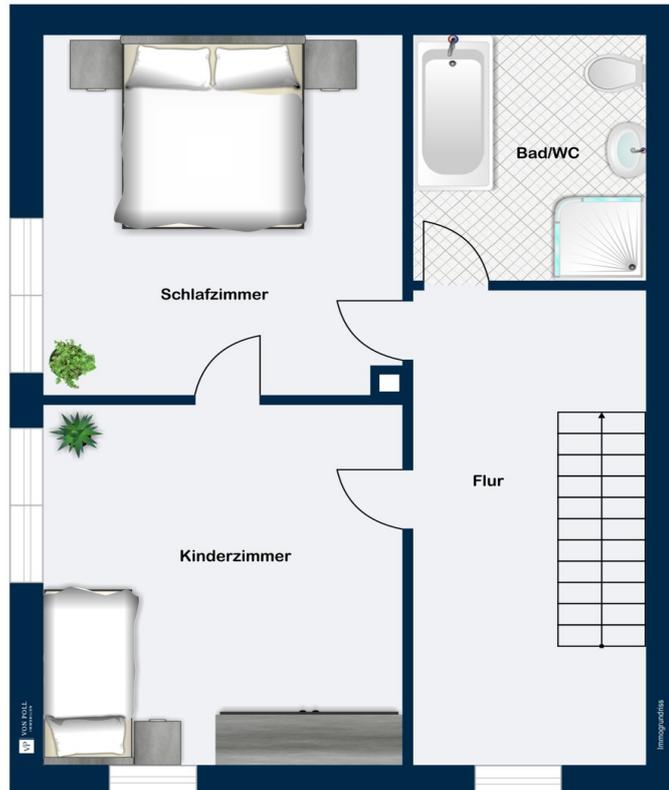
BELLEVUE
Best Property
Agency
2025

Proven Expert

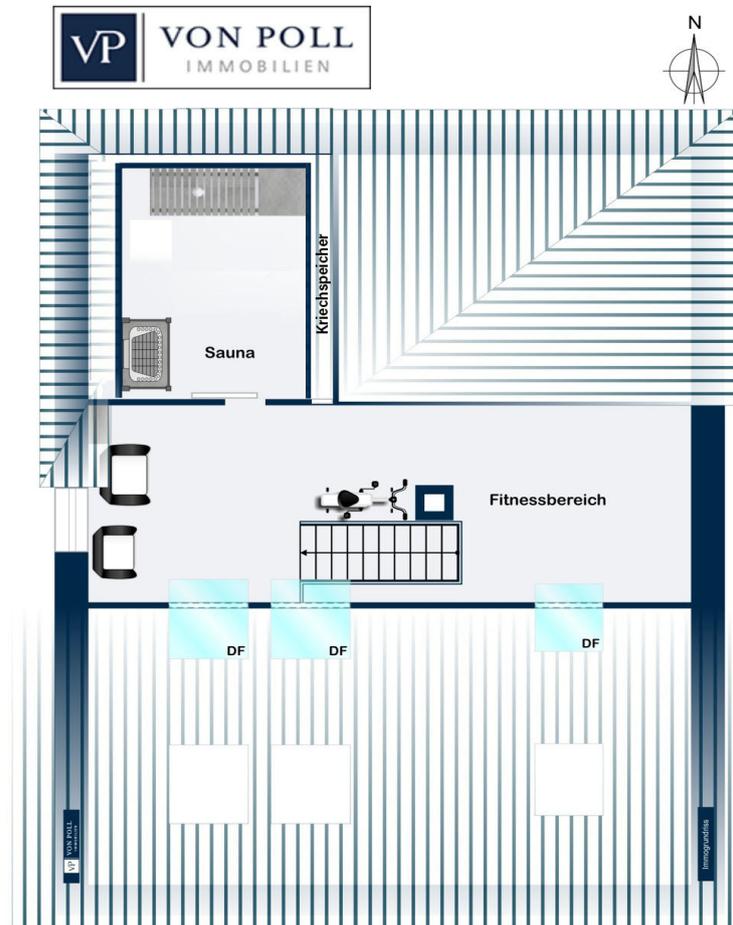
Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet eine Wohnfläche von ca. 195 m² auf einem ca. 175 m² großen Grundstück. Es überzeugt durch seine moderne Ausstattung. Das Haus wurde 2018 vollständig kernsaniert, was sich vor allem in der Energieeffizienz (A+) widerspiegelt.

Mit seinen ca. 5,5 Zimmern, verteilt auf drei Ebenen, bietet das Haus ausreichend Platz für die Familie. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet: Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges offenes Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kamin, ein Essbereich, eine moderne Einbauküche und ein separates Gäste-WC. Die Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche für leidenschaftliche Köche.

Im 1. Obergeschoss befinden sich 2 weitere Zimmer, die sich flexibel als Kinder- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein modernes Badezimmer mit Dusche vervollständigt die Etage.

Im 1. Dachgeschoss gibt es neben dem Elternschlafzimmer und einem hellen Kinder- oder Arbeitszimmer, ein zweites Badezimmer mit einem praktischen Waschmaschinenanschluss.

Im 2. Dachgeschoss bieten eine maßgeschneiderte Sauna sowie der angrenzende Fitnessbereich die Möglichkeit zur Entspannung und sportlichen Betätigung. Im Dachgeschoss ist eine Klimaanlage installiert, die auch an heißen Tagen für eine angenehme Temperatur sorgt.

Die 3-fach-Verglasung der Fenster, die Fußbodenheizung und die energieeffiziente Wärmepumpe bedingen ein angenehmes Wohnklima mit niedrigen Heizkosten. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist das Smarthome-System, sodass die Rollläden, die Heizung und teilweise die Beleuchtung ferngesteuert werden können. Der Glasfaseranschluss stellt eine schnelle Internetverbindung sicher.

Diese Immobilie bietet mit ihrer Ausstattung und der großzügigen Raumgestaltung zahlreiche Möglichkeiten, um den persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Das Echtholzparkett und die Treppen in einer Stahl-Holz-Optik verleihen dem Ganzen einen modernen Flair.

Für Fahrzeuge steht ein Außenstellplatz im Innenhof zur Verfügung. Ein moderner Zaun

mit Tor sorgt für die nötige Abgrenzung und Privatsphäre.

Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

Details of amenities

- 2018 komplett saniert und modernisiert
- 3-fach verglaste Fenster
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- 2 Badezimmer (im DG Waschmaschinenanschluss)
- separates Gäste-WC
- Klimaanlage im DG
- maßgeschneiderte Sauna und Fitnessbereich im DG
- Kamin
- Einbauküche
- Hauswasserfilter
- Smarthome (Rolläden, Heizung, teilweise Licht)
- Energieeffizienzklasse A+
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Glasfaseranschluss
- neuer Zaun und Tor

Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

All about the location

Weissach im Tal liegt im Rems-Murr-Kreis, rund 30 Kilometer nordöstlich von Stuttgart, und verbindet ländliche Wohnqualität mit guter Anbindung an das städtische Umland. Die nahe verlaufende Bundesstraße B14 ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Backnang, Winnenden und Stuttgart. Der Ort ist in das Netz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) eingebunden, sodass Busverbindungen den Anschluss an die S-Bahn-Linie S3 in den Nachbarstädten sicherstellen.

Die Nahversorgung ist durch mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte in gut erreichbarer Nähe gut abgedeckt. Auch ärztliche Versorgung und Gastronomie sind vor Ort vorhanden. Für Familien bietet Weissach im Tal eine solide Infrastruktur: Es gibt mehrere Kindergärten, eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule sowie eine Realschule. Gymnasien befinden sich in den umliegenden Städten und sind mit dem ÖPNV gut erreichbar.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sportanlagen sowie ein aktives Vereinsleben sorgen für vielfältige Freizeitmöglichkeiten in naturnaher Umgebung. Insgesamt bietet Weissach im Tal eine lebenswerte Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und familienfreundlicher Infrastruktur – ideal für alle, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25313010 - 71554 Weissach im Tal – Oberweissach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com