

Exposé

Einfamilienhaus in Weissach

Hochwertiges Einfamilienhaus mit exklusivem Wohnkomfort und zukunftsicherer Energieeffizienz



Objekt-Nr. **OM-437886**

Einfamilienhaus

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Ceylan

71287 Weissach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	200,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	110,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	55,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses sehr hochwertig kernsanierte Einfamilienhaus wurde im Split-Level-Stil über vier Ebenen gebaut und bietet eine besondere Architektur mit insgesamt acht Treppenabschnitten zwischen den Ebenen. Die Immobilie verfügt über ca. 6,5 Zimmer und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung.

Erdgeschoss (EG 1):

Auf dieser Ebene befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit wasserführendem Kamin sowie Klimaanlage, das eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Ebenfalls vorhanden sind ein Gäste-WC mit Bidetfunktion sowie eine hochwertig ausgestattete Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten. Die Küche verfügt zusätzlich über einen Grohe Blue Wasserhahn, der gekühltes, gefiltertes und aufgesprudelt Trinkwasser direkt aus der Armatur liefert. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse (ca. 16 m²) sowie in den Gartenbereich.

Erdgeschoss (EG 2):

Hier befindet sich das Esszimmer mit Zugang zum Balkon, der mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Auf dieser Ebene liegt außerdem das Schlafzimmer mit angrenzendem Elternbad, das mit einer Jacuzzi-Whirlpoolbadewanne, Bidet-WC sowie Lüftungsanlage ausgestattet ist.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer mit elektrischen Dachfenstern mit automatischer Steuerung. Zusätzlich gibt es ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Bidet-WC.

Untergeschoss:

Das Untergeschoss bietet ein Gästezimmer mit direktem Zugang zum Garten. Darüber hinaus befinden sich hier der private Wellnessbereich mit Sauna und Hamam (türkisches Dampfbad) sowie ein Gäste-WC mit Bidetfunktion. Ein Waschraum für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden.

Kellergeschoss / Technikbereich:

Im Kellergeschoss befinden sich der Technikraum mit Stromverteiler und vorbereiteter Vorrichtung für eine Photovoltaikanlage, der Pufferspeicherraum mit Solarsystem, ein großer Kellerraum sowie ein separater Tankraum für die Ölheizung.

Die jährliche Grundsteuer beträgt derzeit ca. 300 €.

Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz, die für 35.000 € angeboten wird bei Interesse unter 01636805581 melden

Ausstattung

Das ursprünglich 1975 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus wurde im Jahr 2020 umfassend kernsaniert und technisch modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurden zahlreiche bauliche und technische Komponenten erneuert, sodass heute ein modern ausgestattetes und hochwertig modernisiertes Wohnhaus entstanden ist.

Die Gebäudehülle wurde energetisch optimiert. Die Fassade des Hauses ist gedämmt, und auch das Dach wurde vollständig erneuert und mit einer ca. 25 cm starken Dämmung versehen. Die Eindeckung erfolgte mit Frankfurter Braas Dachziegeln in Anthrazit. Zusätzlich sorgen vier elektrisch betriebene Velux-Dachfenster für eine gute Belichtung der Räume. Diese können elektrisch bedient werden und sind zusätzlich über eine Velux-Bridge per App steuerbar.

Im gesamten Haus wurden hochwertige dreifach verglaste Fenster der Marke Schüco in Anthrazit verbaut. Diese verfügen über Wärme- und Kälteschutzverglasung sowie integrierte Insektenschutzsysteme. Sämtliche Rollläden sind elektrisch betrieben und können sowohl über Schalter als auch über Fernbedienung gesteuert werden.

Im Zuge der Kernsanierung wurden außerdem alle Stromleitungen sowie sämtliche Wasserleitungen vollständig erneuert.

Die Immobilie verfügt über ein modernes und vielseitiges Heizsystem mit mehreren Wärmequellen. Ein wasserführender Kamin unterstützt die Heizungsanlage sowie die Warmwasserbereitung und sorgt gleichzeitig für eine angenehme Wohnatmosphäre (2 kW luftseitig / 14 kW wasserseitig). Ergänzend dazu steht eine Ölheizung als zuverlässige Grundversorgung zur Verfügung.

Zur effizienten Speicherung und Nutzung der erzeugten Wärme ist ein Pufferspeicher mit 800 Litern Fassungsvermögen installiert.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine separate Frischwasserstation, die über einen geschlossenen Heizkreislauf des Pufferspeichers betrieben wird. Dabei wird das Trinkwasser erst bei Bedarf über einen Wärmetauscher erwärmt. Dieses System bietet den Vorteil, dass kein Warmwasser dauerhaft gespeichert wird und somit praktisch keine Legionellengefahr entstehen kann. Die Warmwassertemperatur kann individuell eingestellt werden.

Zusätzlich ist eine Solarthermieanlage mit Röhrenkollektoren auf dem Pultdach installiert, die zur Warmwasserbereitung sowie zur Unterstützung der Fußbodenheizung beiträgt.

Ergänzt wird das System durch eine Multi-Split-Klimaanlage mit vier Innengeräten, die im Sommer für angenehme Kühlung sorgt. In der kälteren Jahreszeit kann die Anlage über Fernbedienung auch zum Beheizen einzelner Räume genutzt werden.

Bei der Innenausstattung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien gelegt. Sämtliche Fliesen stammen aus dem Fachhandel Raab Karcher. Im gesamten Haus wurden hochwertige kalibrierte Feinsteinzeugfliesen verlegt. Dieses Material zeichnet sich durch hohe Stabilität, besondere Bruchfestigkeit sowie eine langlebige und pflegeleichte Oberfläche aus. Die italienischen Designerfliesen in Holzoptik sorgen zusätzlich für eine elegante und moderne Wohnatmosphäre.

Die Bäder, Duschen sowie das Gäste-WC sind mit hochwertigen Sanitäranlagen ausgestattet. Zum Einsatz kommen Markenprodukte von Grohe, Hansgrohe und Geberit, unter anderem im Elternbad sowie im Bad im Dachgeschoss.

Die Innentüren bestehen teilweise aus massivem Holz sowie modernen Glastüren, teilweise mit Schallschutz.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Sonstiges / Besonderheiten:

Wellnessbereich:

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der private Wellnessbereich. Dieser umfasst ein Hamam (türkisches Bad) mit aktivem Dampfgenerator. Das Hamam verfügt über Wandheizung, Sitzheizung sowie Fußbodenheizung, wodurch eine gleichmäßige Wärmeverteilung entsteht und das typische Klima eines türkischen Dampfbades erreicht wird.

Saunaraum:

Ergänzt wird der Wellnessbereich durch eine separate Sauna mit elektrischem Saunaofen und integrierter Zeitschaltuhr, sodass der Saunabetrieb komfortabel vorbereitet werden kann.

Smart-Light-System:

Das Haus verfügt über ein modernes Smart-Light-System auf Basis des Philips-Hue-Beleuchtungssystems. Sämtliche Lichtquellen sind über eine Philips-Hue-Bridge vernetzt und können bequem über die Philips-Hue-App gesteuert werden.

Außenbereich / Hauseingang:

Der Treppeneingang sowie der Bereich vor der Haustür sind über programmierbare Zeitsteuerungen beleuchtet und können ebenfalls über die App gesteuert werden.

Gartenbereich:

Im Garten wurde eine umfangreiche Philips-Hue-Gartenbeleuchtung installiert, bestehend aus Wandbeleuchtung und Gartenlichtern, wodurch eine stimmungsvolle und individuell steuerbare Außenbeleuchtung entsteht.

Wohnzimmer:

Das Wohnzimmer ist ebenfalls in das Philips-Hue-Beleuchtungssystem integriert und ermöglicht verschiedene Lichtstimmungen über die App-Steuerung.

Treppenhaus:

Auch im Treppenhaus wurde das Smart-Light-System installiert, wodurch eine komfortable und automatisch steuerbare Beleuchtung möglich ist.

Schlafzimmer:

Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit dem Philips-Hue-Beleuchtungssystem ausgestattet.

Elternbad:

Im Elternbad befindet sich zusätzlich eine Jacuzzi-Whirlpoolbadewanne mit Luft-Wasser-Massagesystem, die zusätzlichen Komfort und ein exklusives Wellnessgefühl bietet.

Küche:

In der Küche ist ein Grohe Blue Wassersystem mit Aktivfilter installiert. Dieses ermöglicht gekühltes sowie aufgesprudeltes Trinkwasser direkt aus der Armatur. Das System wird über eine separate CO₂-Flasche mit 10 Litern Fassungsvermögen betrieben. Dank des großen CO₂-Vorrats ist – je nach Nutzung – ein Betrieb von bis zu etwa einem Jahr möglich, ohne die CO₂-Flasche wechseln zu müssen, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Sicherheitssystem:

Für zusätzliche Sicherheit verfügt die Immobilie über ein Kamerasystem im gesamten Haus sowie eine moderne Klingelanlage mit Fingerabdrucksensor und integrierter Kamera.

Heizöl- & Brennholzvorrat:

Der vorhandene Öltank verfügt über eine Gesamtkapazität von ca. 6.500 Litern. Aktuell sind davon noch rund 5.000 Liter Heizöl vorhanden, sodass ein großzügiger Brennstoffvorrat für die kommenden Heizperioden zur Verfügung steht.

Zusätzlich steht für den wasserführenden Kamin bereits ein Brennholzvorrat von etwa 7 Raummetern bereit. Dadurch kann der zukünftige Eigentümer die Heizsaison komfortabel beginnen, ohne zunächst zusätzliche Investitionen in Heizmaterial tätigen zu müssen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Weissach bei Weissach-Flacht in einer sehr gefragten Hanglage innerhalb einer ruhigen Wohnstraße mit Tempo-30-Zone und äußerst geringem Verkehrsaufkommen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer besonders angenehmen, naturnahen Wohnatmosphäre.

Hier genießen Sie eine Wohnlage, in der Ruhe und Natur im Mittelpunkt stehen. Am Morgen werden Sie häufig vom sanften Vogelgezwitscher begleitet, das die besondere Idylle dieser Lage unterstreicht. Auch in den Abendstunden bleibt die Umgebung angenehm ruhig und lädt zum Entspannen ein.

Ein besonderer Reiz dieser Lage zeigt sich auch nachts: Durch die geringe Lichtverschmutzung lässt sich bei klarem Himmel ein beeindruckender Blick auf den Sternenhimmel genießen – ein selten gewordener Luxus in vielen Wohngebieten.

Die umliegenden Wälder und Naturgebiete beginnen praktisch vor der Haustür und bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung. Ob Joggen, Wandern oder entspannte Spaziergänge – die gepflegten Wald- und Wanderwege laden zu jeder Jahreszeit dazu ein, die

Natur zu genießen. Die frische, klare Luft und die ruhige Umgebung schaffen ideale Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität.

Auch die Infrastruktur ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Zudem befindet sich die Autobahn A8 (Richtung Stuttgart / Karlsruhe) nur etwa 3 km entfernt, wodurch eine schnelle und komfortable Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte gewährleistet ist.

Weissach bei Weissach-Flacht zählt zu den besonders attraktiven Wohnlagen im Landkreis Böblingen und verbindet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,66 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



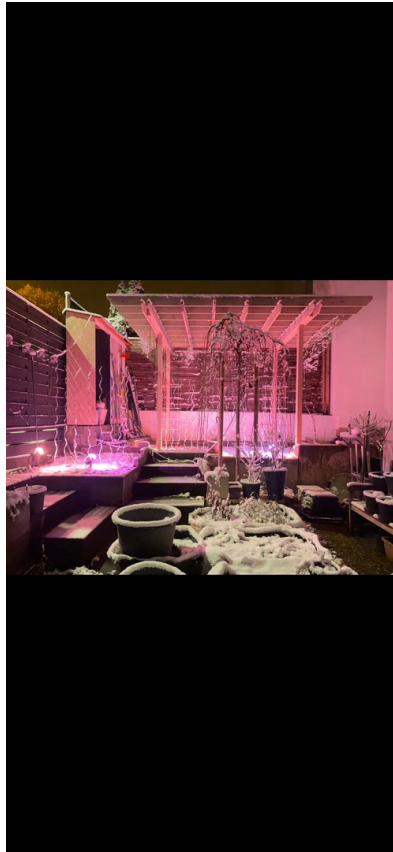
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



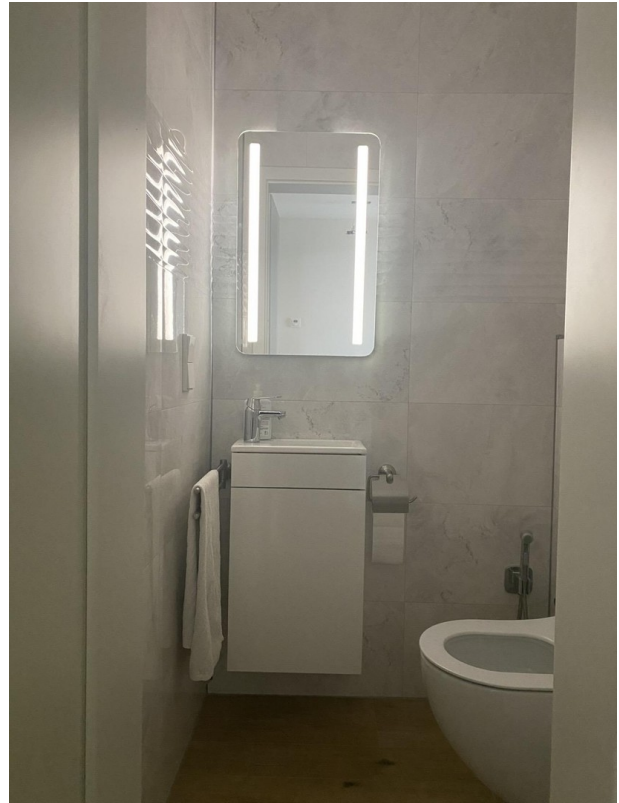
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



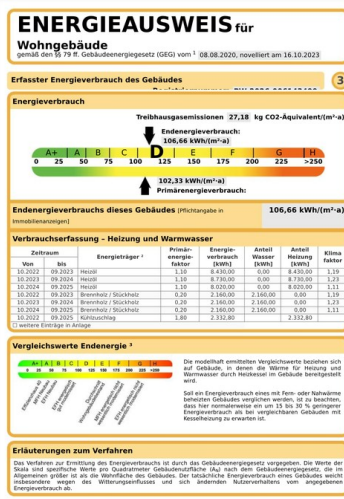
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 01.01.2036 **Registriernummer: BW-2026-006143499** 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Adresse	Buchenstr. 15 71283 Weissach
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude
Baujahr Gebäude ³	1975
Baujahr Heizung	2002, 2020
Anzahl der Wohnungen	3
Gebäudefläche (A _g)	130 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung	Heizöl, Brennholz / Stückholz
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁴	
Erneuerbare Energien	An: Solarthermie, Biomasse <input type="checkbox"/> Verwendung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: <input type="checkbox"/> Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung/Erweiterung

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** - siehe **Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.) Energieeffizienz-Expertin (EEE) Höninger Weg 275, 50969 Köln Aussteller	Köln, den 02.01.2026 Ausstellungsdatum  Unterschrift des Ausstellers
--	--

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² Nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ Bei Wärmerückgewinnung
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG