

Weilheim an der Teck – Egelsberg

# Exklusives Wohndomizil mit einzigartigem Alb-Panorama

????????? ??????????: 25364020



???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 297,62 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 1.293 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

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

???????? ??????????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25364020	????? ???????	1.150.000 EUR
?????????????	ca. 297,62 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	8	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	4	????? ???????????????	2025
?????????????	2	?????????	?????????
????? ??????????????	1981	?????????????????	ca. 82 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	138.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	03.08.2035	?????????????	
???????????????????		?????????????	E
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	
		????? ??????????????	1981
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

?? ????????



??????? ???????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

?? ????????



???????? ??????????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

?? ?????????



??????? ???????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

?? ????????



??????? ???????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

?? ????????



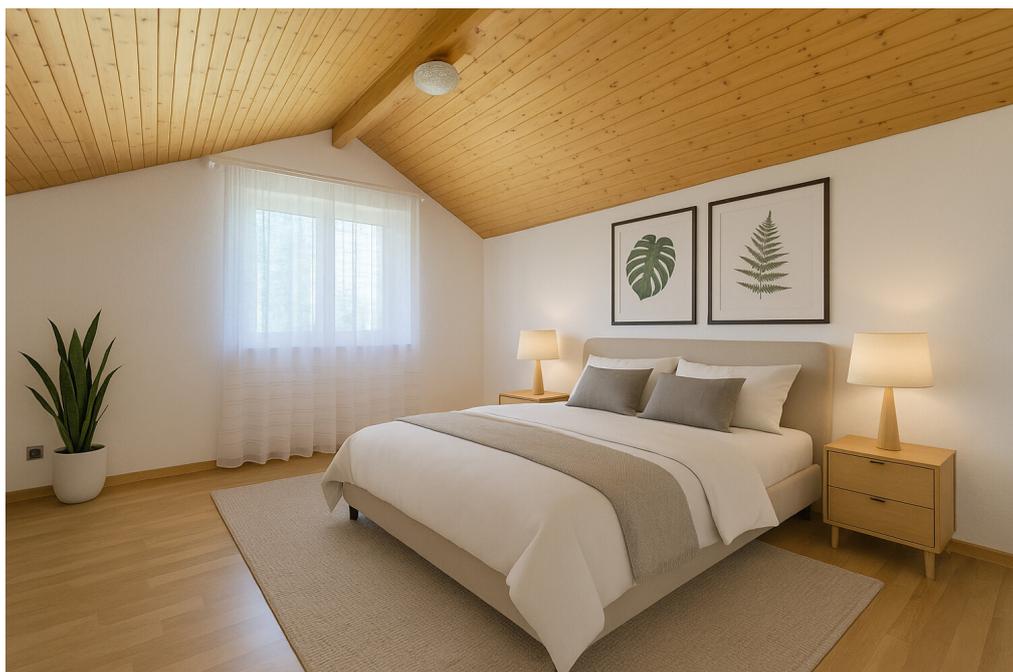
??????? ???????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

?? ????????



??????? ???????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

?? ????????



???????? ??????????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

?? ?????????



??????? ???????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

?? ????????



## 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 300.000 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 05.08.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

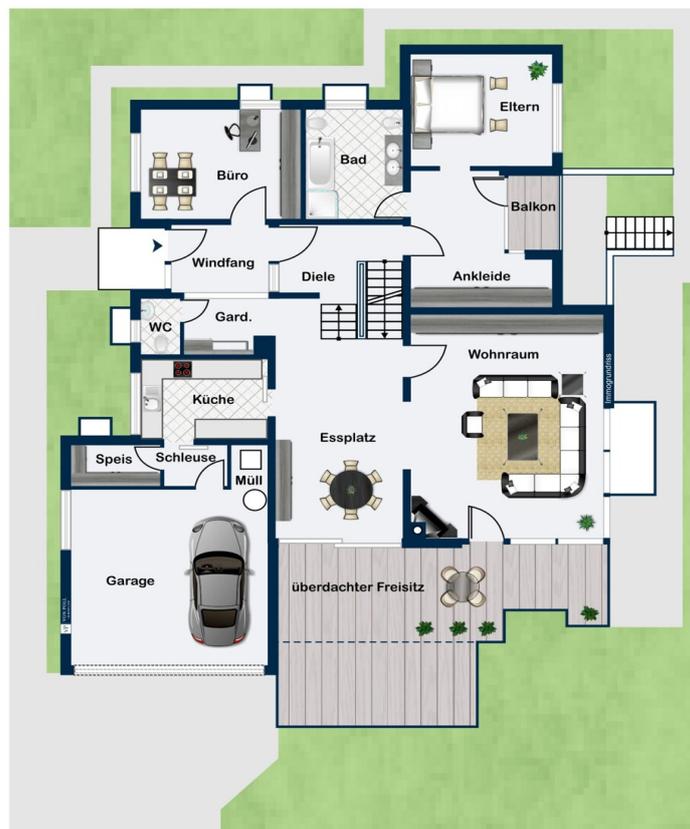
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.  
**T.: 07021 - 50 44 88 0**

Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

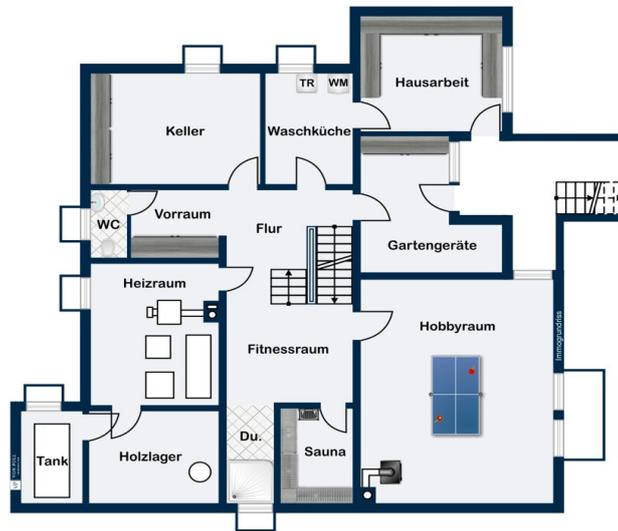
www.von-poll.com

??????? ???????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

???????







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

???????? ??????????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

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

Seltene Gelegenheit – Ihr Rückzugsort mit Aussicht und Stil

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1981 im beliebten Split-Level-Stil errichtet – eine architektonisch reizvolle Bauweise mit versetzten Ebenen, die Offenheit, Struktur und ein ganz besonderes Wohngefühl schafft. Schon beim Eintreten wird deutlich: Licht, Weite und klare Linien prägen das Raumkonzept und verleihen dem Haus eine besondere Atmosphäre.

Mit rund 297m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus großzügigen Lebensraum für Familien oder Paare mit Anspruch an Gestaltung, Rückzug und Gemeinschaft. Der separate Elternbereich auf der Eingangsebene umfasst ein großes Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en suite – bewusst als private Rückzugsoase konzipiert. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein ruhig gelegener Homeoffice-Bereich, der konzentriertes Arbeiten ermöglicht, ohne vom restlichen Wohnbereich abgetrennt zu sein.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die verschiedenen Ebenen schaffen ein lebendiges Raumgefühl, großzügige Fensterflächen lassen viel Licht herein und eröffnen einen herrlichen Blick in den Garten. Der Übergang zur Terrasse ist fließend – drinnen und draußen verschmelzen hier auf angenehme Weise.

Das Wohnzimmer beeindruckt durch seine Größe und den offenen Kamin, der dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre verleiht – perfekt für gemütliche Abende oder entspannte Stunden mit Alb-Panorama-Blick.

Die Küche ist ein abgeschlossener, funktional gestalteter Raum mit direktem Zugang zur angrenzenden Speisekammer – ideal für kurze Wege im Alltag. Ein besonderes Plus: Die großzügige Doppelgarage bietet direkten Zugang zum Haus und damit auch zur Speisekammer – Einkäufe gelangen so bequem und trockenen Fußes ins Haus.

Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag.

Das Haus befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde durch gezielte Modernisierungen kontinuierlich aufgewertet:

2015: Neueindeckung des Dachs inkl. hochwertiger Dämmung, farblich abgestimmter Dachrandverkleidung und vollständiger Anstrich im Außenbereich

2015: Neues Sektionaltor für Doppelgarage

2016: Austausch aller Fenster durch moderne, zweifach verglaste Kunststofffenster

2025: Austausch Brenner in Heizungsanlage (gebraucht)

Eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sorgt für angenehmes Raumklima. Zwei elektrisch betriebene Markisen erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten Sonnen- und Sichtschutz auf der großflächigen Terrasse.

Dieses ca. 1.293m<sup>2</sup> große Grundstück begeistert mit seiner ruhigen, unverbaubaren Lage und einem herrlichen Panoramablick auf die Schwäbische Alb. Umgeben von viel Grün genießen Sie hier eine Oase der Ruhe – perfekt für Familien, Naturliebhaber oder alle, die das Besondere suchen.

Der liebevoll angelegte Garten bietet reichlich Platz zum Spielen, Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die großzügige Naturstein-Terrasse lädt zum Verweilen ein – hier wird jeder Tag ein kleines Stück Urlaub.

Auch die Lage überzeugt: In einer begehrten, gewachsenen Wohngegend mit hoher Lebensqualität gelegen, profitieren Sie von Ruhe, Privatsphäre und einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und ÖPNV sind bequem erreichbar – hier verbinden sich naturnahes Wohnen und städtische Nähe ideal.

Kein Wohnhaus von der Stange, sondern ein stilvolles Zuhause mit Charakter, stimmiger Grundrisskonzeption, Substanz und viel Potenzial. Ein Ort, der nicht nur ein Rückzugsort ist – sondern ein echtes Stück Lebensqualität.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Liegenschaft. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ??????????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

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

Eingebettet in die malerische Landschaft am Fuße der Schwäbischen Alb, bietet Weilheim an der Teck eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Die charmante Kleinstadt besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur, eine lebendige Innenstadt und eine hohe Lebensqualität.

Verkehrstechnisch ist Weilheim optimal angebunden: die Autobahn A8 ist in nur wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Stuttgart sowie in Richtung Ulm. Über die nahegelegenen Bahnhöfe in Kirchheim unter Teck oder Göppingen besteht ein Anschluß an das regionale und überregionale Schienennetz. Zudem sorgen Busverbindungen für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

Dank der naturnahen Lage, kombiniert mit einer sehr guten Verkehrsanbindung, ist Weilheim an der Teck ein attraktiver Wohnort für Pendler, Familien und Naturliebhaber gleichermaßen.

???????? ??????????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 138.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
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.

???????? ??????????: 25364020 - 73235 Weilheim an der Teck – Egelsberg

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

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

Manuela Sachs & Michael Krohe

---

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck  
Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0  
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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