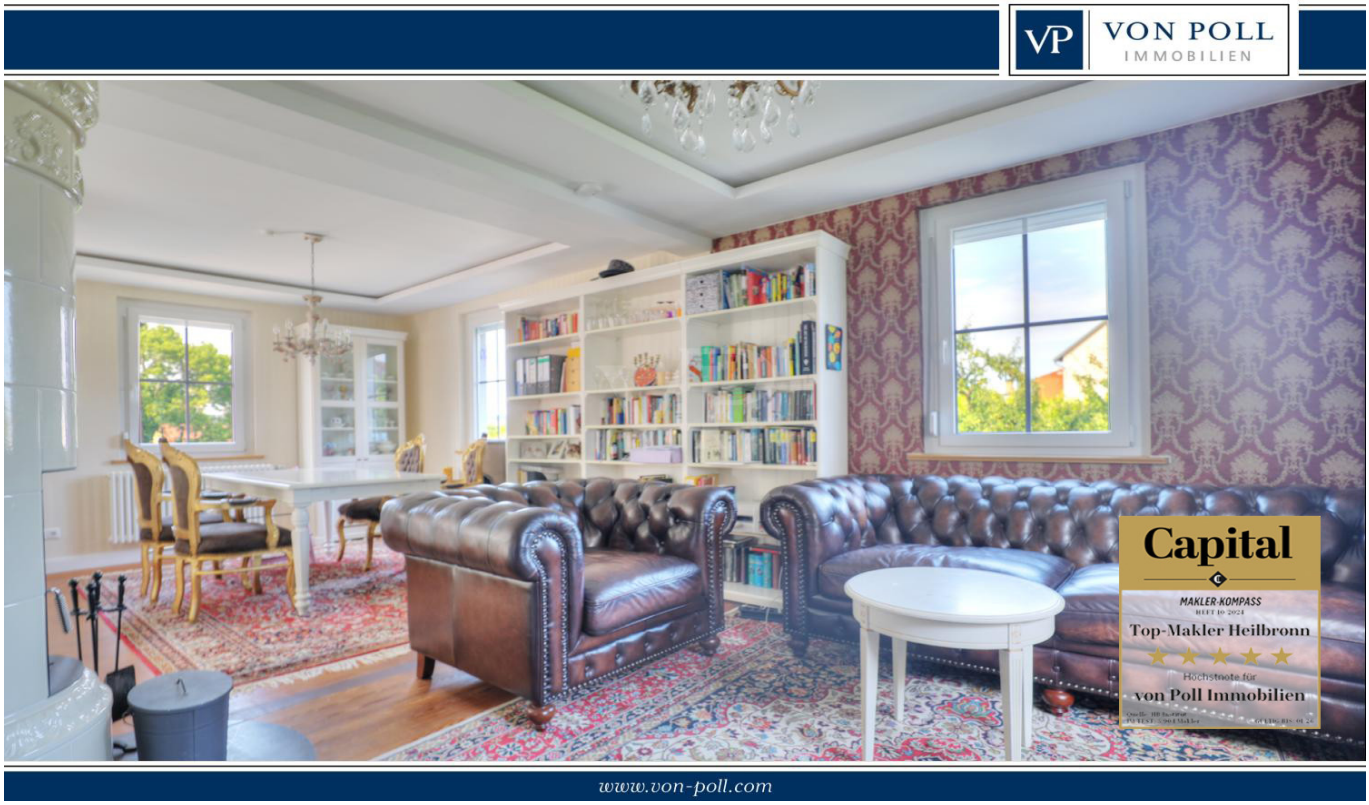
Weinsberg

Historie trifft Herzlichkeit – Wohnen, wo Wein und Kultur zu Hause sind

Objektnummer: 25188053



KAUFPREIS: 645.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 147 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 497 m²

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25188053
Wohnfläche	ca. 147 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1933
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	645.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.08.2026
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	396.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

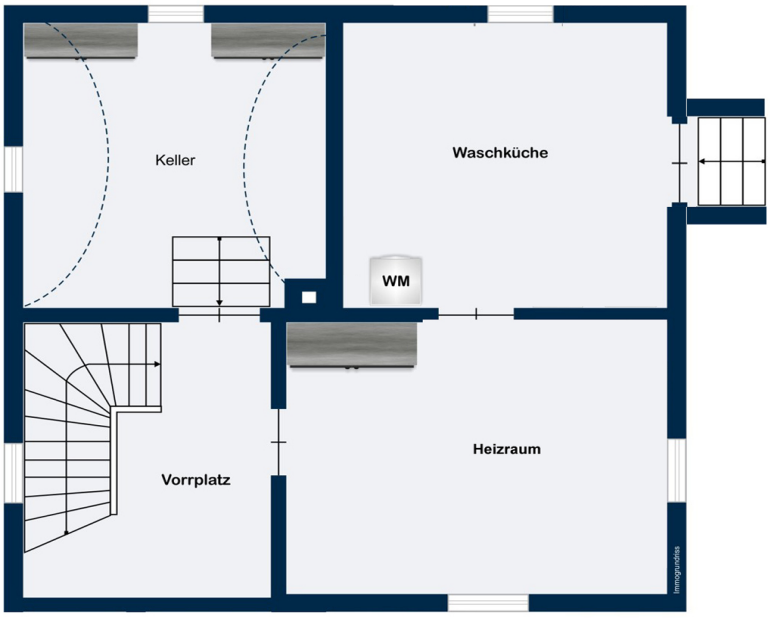
T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

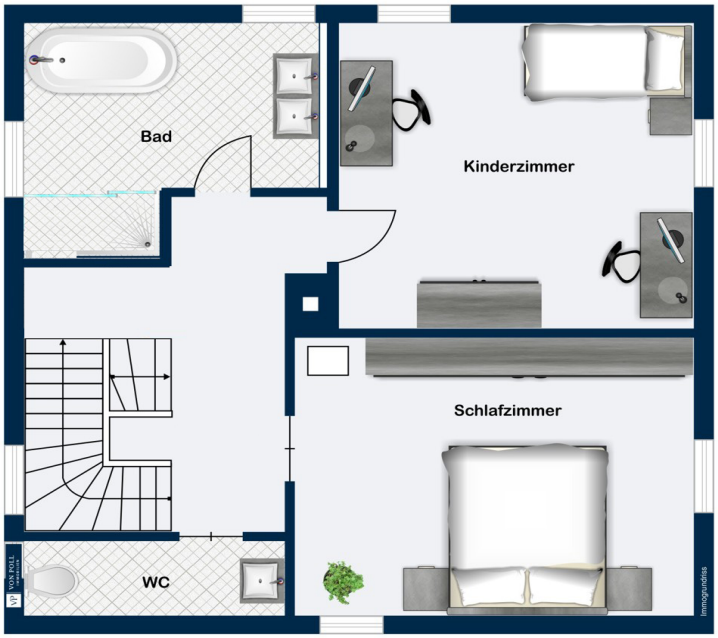
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/heilbronn

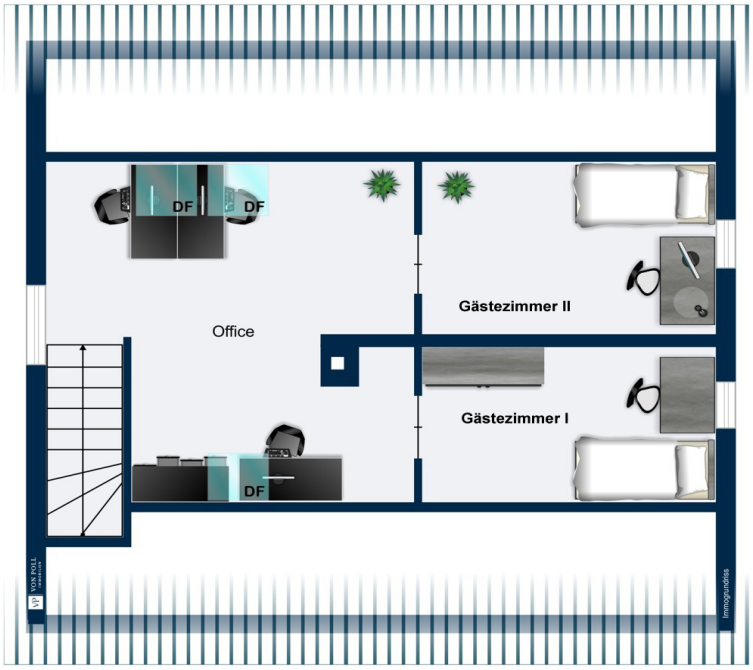
Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Grundrisse



KS
Küche
Speisekammer
Vorplatz
WC
Windfang
Essen
Wohnen


Bad
Kinderzimmer
Schlafzimmer
WC



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Ein erster Eindruck

Historie trifft Herzlichkeit – Wohnen, wo Wein und Kultur zu Hause sind

In der charmanten Weinstadt Weinsberg, umgeben von malerischen Rebhängen und mit Blick auf das Wahrzeichen der Region – die sagenumwobene Burgruine Weibertreu – steht dieses ganz besondere Zuhause: Ein Einfamilienhaus, das Geschichte atmet und Zukunft schenkt.

Erbaut im Jahr 1933 und mit viel Liebe zwischen 2017 und 2024 umfassend saniert, verbindet es gekonnt den Charakter eines stilvollen Altbaus mit dem modernen Wohngefühl von heute. Ein echtes Kulturjuwel im Herzen einer der traditionsreichsten Weinregionen Deutschlands.

Zeitlose Eleganz auf drei Etagen

Auf 147?m² Wohnfläche und drei Etagen erwarten Sie 6 großzügige Zimmer, ein stilvolles Wohnzimmer, ein behaglicher Essbereich, zwei Gäste-WCs sowie ein gepflegtes Bad – alles geprägt vom englischen Barockstil, der diesem Haus eine einzigartige Seele verleiht. Jeder Raum wurde mit Sorgfalt gestaltet, jedes Detail strahlt Individualität und Klasse aus.

Der Gewölbekeller – ein Stück gelebte Geschichte

Ein absolutes Highlight ist der originale Gewölbekeller – ein Ort für Weinliebhaber, Sammler oder einfach zum Verweilen. Hier fühlt sich das Erbe der Weinregion lebendig an. Es ist ein Platz, der verbindet: Vergangenheit, Genuss und persönliche Momente.

Grünes Glück auf 497?m² Grundstück

Im Garten dieses Anwesens finden Sie Ruhe, Raum und Rückzug. Ob sonnige Nachmittage auf der Terrasse, der eigene Kräutergarten oder ein liebevoll gestalteter Spielplatz – auf diesem Grundstück wird der Alltag zur Nebensache.

Weinsberg – Kultur, Natur, Lebensqualität

Die Stadt Weinsberg ist weit mehr als nur ein Wohnort: Sie ist ein Lebensgefühl. Geprägt vom Weinbau, vom milden Klima und dem reichen kulturellen Erbe – allen voran der

Burgruine Weibertreu, Symbol für Treue, Stärke und Geschichte. Nur wenige Schritte vom Haus entfernt beginnen Wanderwege durch die Weinberge, die zu jeder Jahreszeit zum Spazieren und Staunen einladen.

Gleichzeitig sind Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit-/Sporteinrichtungen, Ärzte und die Autobahnen A6 und A81 schnell erreichbar – ideal für Familien, Paare oder Pendler.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Ausstattung und Details

geräumige Doppelgarage plus
2 Gäste-WC's
Einbauküche/Bar
sep. Speisekammer
2 Gästezimmer
großzügiger Garten mit Terrasse
Kachelofen
aufwendige Details

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Alles zum Standort

Weinsberg liegt im Bundesland Baden-Württemberg, im Landkreis Heilbronn, und hat etwa 11.000 Einwohner. Die Stadt befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Region am Rande des Zabergäu, einer bekannten Weinregion, am Rande des Naherholungsgebietes der Löwensteiner Berge.
Weinsberg verfügt über eine sehr gute Verkehrslage und eine solide Infrastruktur, die den Ort sowohl für Pendler als auch für Besucher attraktiv macht. Die Bundesstraße B39 verläuft direkt durch die Stadt und sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Verbindung nach Heilbronn, das in etwa 15 Autominuten erreichbar ist. Das Weinsberger Kreuz ist ebenfalls gut angebunden und bietet Anschluss an die Autobahnen A81 (Stuttgart – Würzburg) und A6 (Mannheim – Nürnberg), was die Erreichbarkeit in verschiedene Richtungen erleichtert.

Ein besonderer Vorteil ist die direkte und regelmäßig getaktete Zugverbindung nach Stuttgart, die den öffentlichen Nahverkehr sehr komfortabel macht. Das ist besonders für Berufspendler ein großer Pluspunkt, da sie schnell und zuverlässig in die größere Städte gelangen können, ohne auf das Auto angewiesen zu sein.

Insgesamt bietet die Verkehrsinfrastruktur in Weinsberg eine optimale Balance zwischen Auto- und Bahnverkehr, was die Mobilität innerhalb der Region deutlich erleichtert und die Erreichbarkeit für Einwohner und Besucher verbessert.

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.8.2026.
Endenergiebedarf beträgt 396.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25188053 - 74189 Weinsberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com