

Weinsberg

# Kapitalanlage nahe Heilbronn: Kernsaniertes Wohn- & Geschäftshaus in Weinsberg

Objektnummer: 26188133

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

KAUFPREIS: 1.585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 465 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 485 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg**

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

Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188133	Kaufpreis	1.585.000 EUR
Wohnfläche	ca. 465 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2016
Zimmer	13	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	7	Nutzfläche	ca. 256 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1890		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage		

**Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>66.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>27.02.2033</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1880</b>

Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



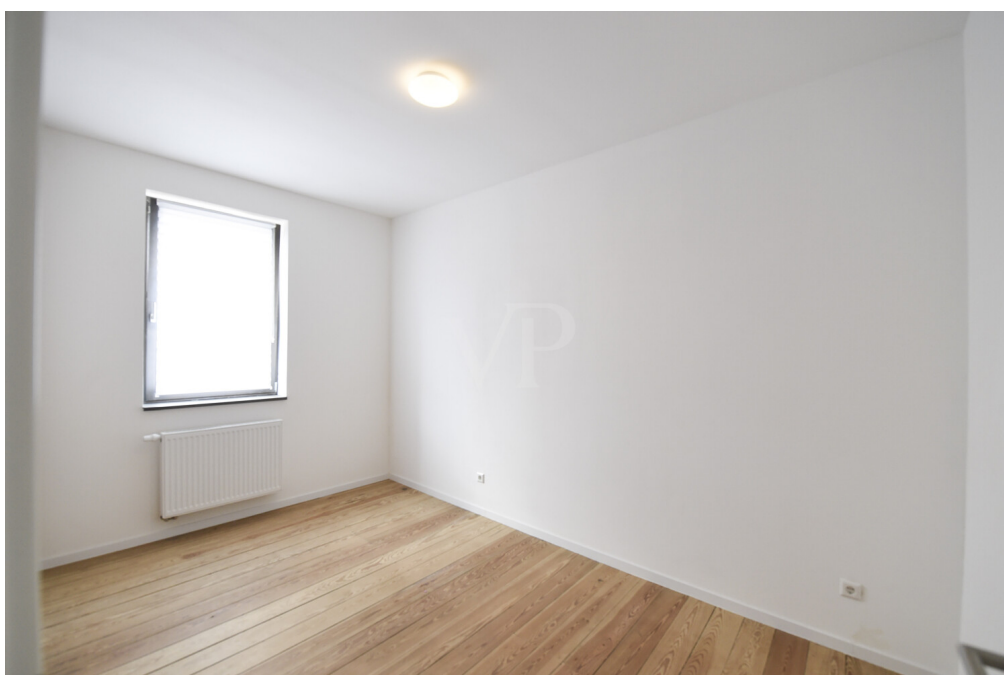
Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



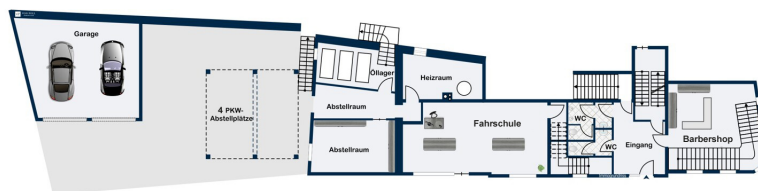
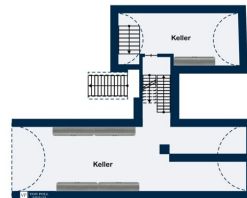
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

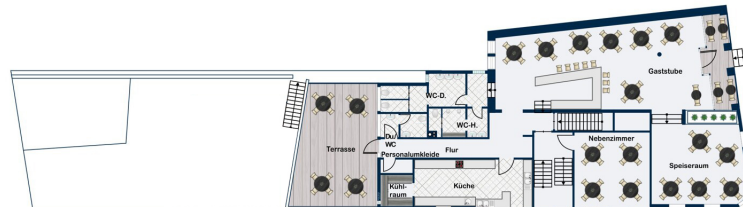
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

# Grundrisse





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: 26188133 - 74189 Weinsberg**

## Ein erster Eindruck

**Kapitalanlage nahe Heilbronn: Kernsaniertes Wohn- & Geschäftshaus mit nachhaltiger Rendite in Weinsberg**

Nur wenige Kilometer von Heilbronn entfernt, mitten im charmanten Stadtkern von Weinsberg, befindet sich dieses umfassend kernsanierte Wohn- und Geschäftshaus mit hervorragender Mieterstruktur und überzeugender Renditeperspektive. Das ursprünglich im Jahr 1890 errichtete Gebäude wurde 2015/2016 aufwendig kernsaniert und präsentiert sich heute als technisch modernes, nachhaltig vermietetes Anlageobjekt mit attraktivem Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe.

### **Sofortige Einnahmensicherheit**

Das Objekt ist vollständig und langfristig vermietet. Die ausgewogene Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten sorgt für stabile Mieteinnahmen, eine breite Risikostreuung und nachhaltige Ertragskraft.

### **Zusätzlicher Mehrwert**

Zwei Garagen sowie vier Außenstellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten – ein entscheidender Vorteil für die langfristige Vermietbarkeit in zentraler Lage.

### **Untergeschoss – Ausbaureserve mit Potenzial**

Ca. 122 m<sup>2</sup> großzügige Kellerflächen bieten zusätzliches Entwicklungspotenzial und eröffnen perspektivisch interessante Möglichkeiten zur alternativen Nutzung oder Wertsteigerung.

### **Straßengeschoss – Sichtbare und etablierte Gewerbeeinheiten**

- Fahrschule (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- Barbershop (ca. 36 m<sup>2</sup>)
- Garagen, Heizraum und Öllager

Die gut frequentierte Lage sowie die stabile Gewerbemietstruktur schaffen eine verlässliche Grundlage für kontinuierliche Einnahmen.

### **Erdgeschoss – Erfolgreiche Gastronomie in zentraler Lage**

Beliebtes Sushi-Restaurant mit ca. 195 m<sup>2</sup> Nutzfläche bestehend aus:

- Zwei geschmackvoll gestalteten Gasträumen
- Moderner Gastronomieküche
- Sanitäreinrichtungen und Lagerflächen
- Ca. 38 m<sup>2</sup> großer Außenterrasse

Die etablierte Gastronomie profitiert von hoher Sichtbarkeit und einer starken lokalen

## **Kundenfrequenz.**

### **Obergeschoss – Attraktive Wohnstruktur mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten**

#### **4-Zimmer-Wohnung (83,2 m<sup>2</sup>)**

- Aktuell als WG vermietet
- Moderne Küche
- Duschbad und Gäste-WC

#### **3-Zimmer-Wohnung (78,5 m<sup>2</sup>)**

- Nachhaltig vermietet
- Wohn-/Essküche
- Zwei Schlafzimmer
- Balkon

- Duschbad und separates WC

•Perspektivisch auch für Kurzzeitvermietung oder Eigennutzung geeignet

#### **1-Zimmer-Appartement (33 m<sup>2</sup>)**

- Solide vermietet

Die Kombination aus langfristig vermieteten Wohneinheiten und flexiblen Nutzungsperspektiven bietet Kapitalanlegern zusätzliche strategische Optionen.

### **Nachhaltig modernisiert – Kein akuter Investitionsbedarf**

Im Rahmen der Kernsanierung 2015/2016 wurden unter anderem:

- die Elektrik erneuert,
- Wasserleitungen ausgetauscht,
- neue Fenster eingebaut,
- Innenräume und Dachboden gedämmt.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Zentralheizung mit Ölbrenner (Baujahr 2009)
- Moderne Ausstattungsstandards in allen Einheiten

Das Gebäude präsentiert sich technisch solide und ohne erkennbaren Modernisierungstau.

### **Fazit: Standortstarke Kapitalanlage nahe Heilbronn**

Dieses Wohn- und Geschäftshaus verbindet historische Architektur mit moderner Gebäudetechnik, langfristig gesicherten Mieteinnahmen und attraktivem Entwicklungspotenzial.

Die unmittelbare Nähe zu Heilbronn sowie die zentrale Lage in Weinsberg machen das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Erträge, Werthaltigkeit und Zukunftsperspektiven setzen.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg**

## **Ausstattung und Details**

- Vollvermietetes Wohn- & Geschäftshaus
  - Kernsanierung abgeschlossen
  - Zentrale Innenstadtlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial
  - Attraktive Rendite
  - Mischstruktur aus Wohnen & Gewerbe zur Risikominimierung
  - Ausbaureserve im Untergeschoss
- Drei Wohneinheiten:**
- 4 Zimmer Wohnung mit 83,2 m<sup>2</sup> (WG)
  - 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und 78,5 m<sup>2</sup>
  - 1 Zimmer Appartement mit 33 m<sup>2</sup>
- Drei Gewerbeeinheiten:**
- Gaststätte 195 m<sup>2</sup> + Terrasse 38,3 m<sup>2</sup>
  - Barbershop 36 m<sup>2</sup>
  - Fahrschule 50 m<sup>2</sup>
  - 4x PKW Freiplätze
  - 2x Garage

**Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg**

## **Alles zum Standort**

**Treue Weiber, Reben und Romantik - so lautet der Slogan der Stadt Weinsberg, die mit rund 13.000 Einwohnern unweit der Großstadt Heilbronn das Tor zum Weinsberger Tal darstellt. Mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten, der Branchenvielfalt, der vom Weinbau geprägten idyllischen Landschaft und ihrer idealen Infrastruktur ist die Stadt Weinsberg nicht nur ein attraktiver Wohnort und touristisches Highlight, sondern aufgrund ihrer Lage direkt am Autobahnkreuz Weinsberg, an den Schnittstellen der Autobahnen A81 und A6 auch ein ausgezeichneter Unternehmensstandort. Darüber hinaus ist der Stuttgarter Flughafen nur 64,2 km entfernt und über die A81 leicht zu erreichen.**

**Weinsberg bietet ein hervorragendes Umfeld für Jung und Alt. So sind Kindergärten, sämtliche Schularten einschließlich Gymnasium, die Städtische Musikschule und die Stadtbücherei ebenso selbstverständlich wie ein Jugendhaus, eine Begegnungsstätte für Senioren sowie ein Alten- und Pflegeheim. Großzügige Erholungs- und Freizeitanlagen und das moderne Freibad runden das Angebot ab.**

**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 größeren Städte gelangen können, ohne auf das Auto angewiesen zu sein.**

**Objektnummer: 26188133 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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