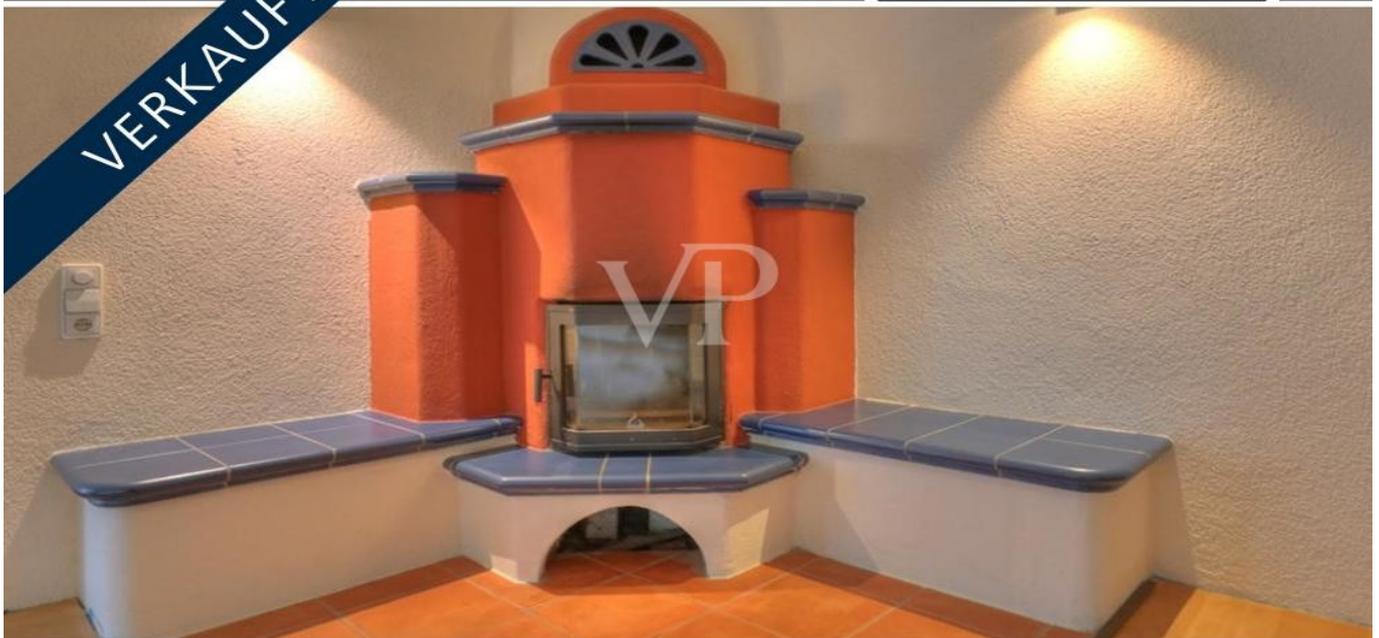


Weinsberg – Weinsberg

Zweifamilienhaus in guter Lage

Objektnummer: 23188352

VERKAUFT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 590 m²

Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

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

Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	23188352
Wohnfläche	ca. 260 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

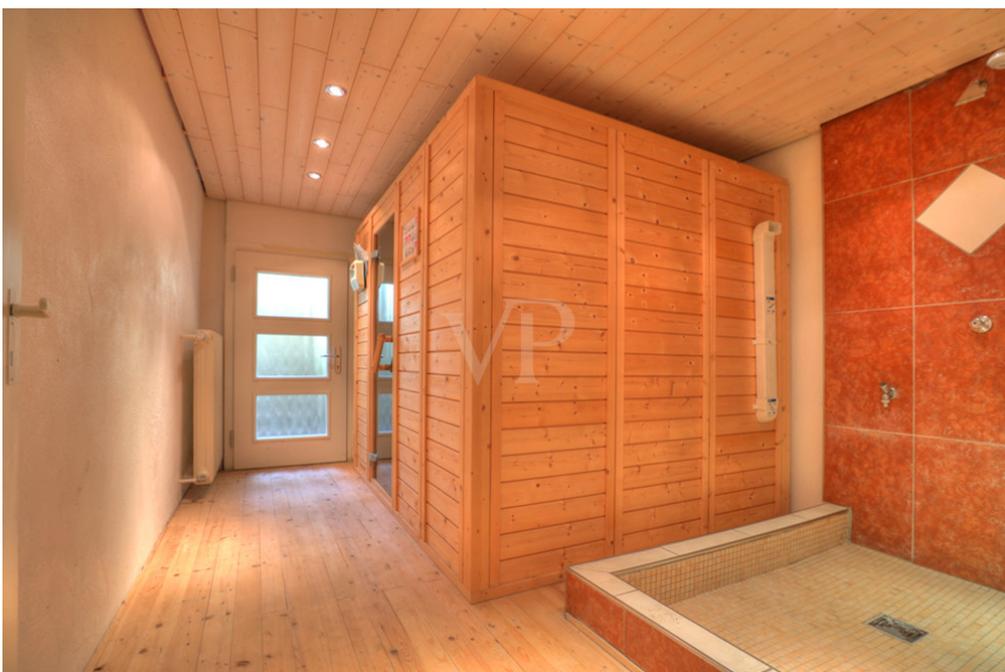
Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	182.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	10.12.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Die Immobilie



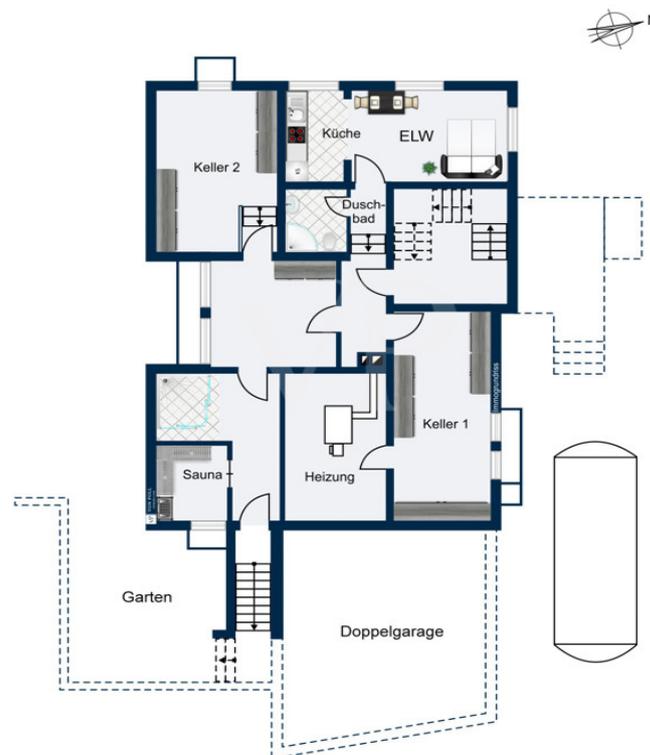
Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

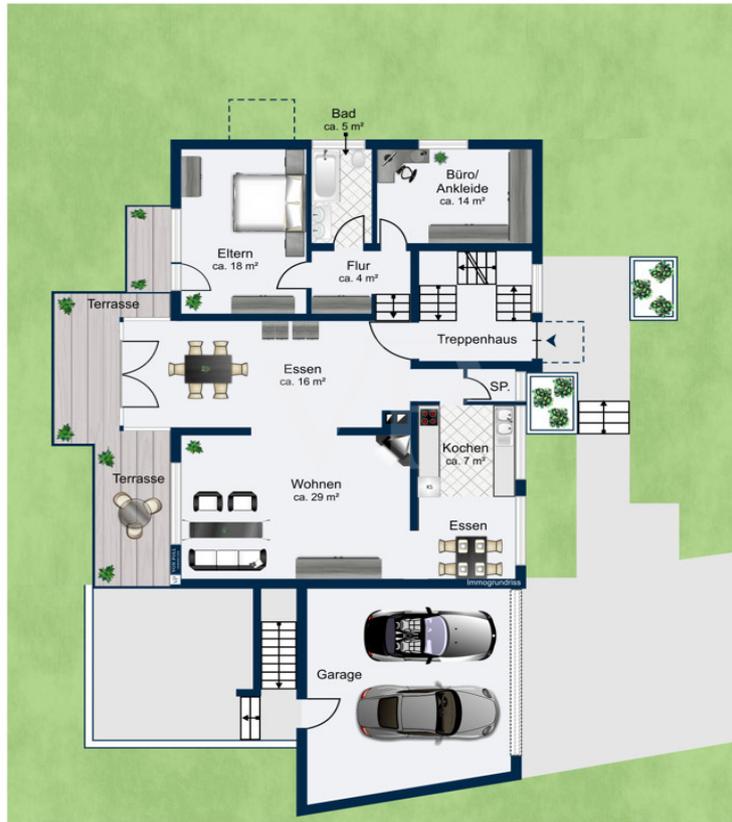
Die Immobilie

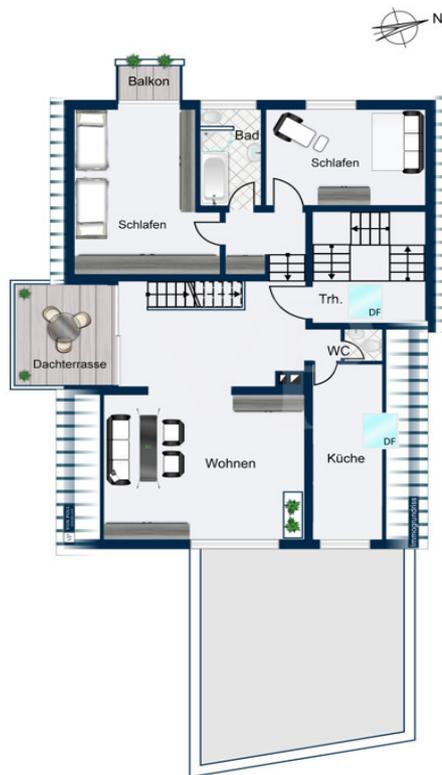


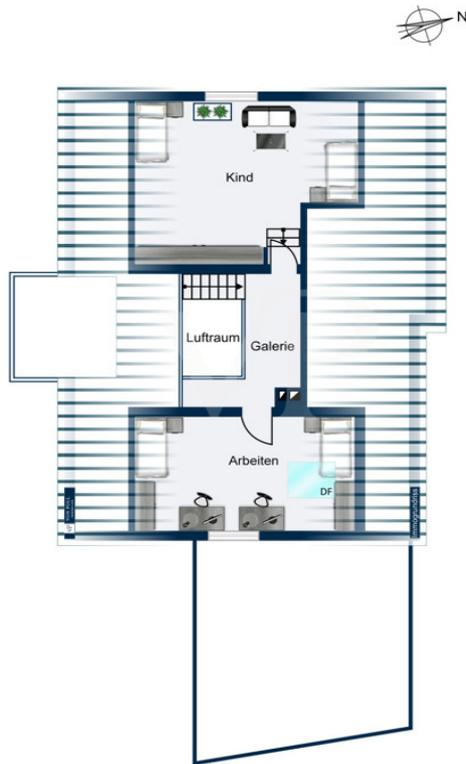
Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

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: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Ein erster Eindruck

Zweifamilienhaus in guter Lage mit sehr viel Platz, auch gut als Generationenhaus nutzbar. Sie suchen nach einem großzügigen Wohnraum für sich und Ihre Liebsten in attraktiver Umgebung? Dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein! Dieses massive Zweifamilienhaus mit separatem Einliegerbereich erstreckt sich mit seinen ca. 260 m² Wohnfläche über vier Etagen, auf einem Grundstück von ca. 590 m² und bietet viele Möglichkeiten. Das Haus lässt sich wie folgt unterteilen: Erdgeschoss mit schönem Garten. Das Erdgeschoss wird zuerst durch den offenen Essbereich erschlossen, welcher zum großzügigen, ca. 29m² großen Wohnbereich übergeht. Verbringen Sie gemütliche Abende, die durch die wohlige Atmosphäre des Kamins bestärkt werden. Zudem gelangen Sie über den Essbereich auf die gemütliche Terrasse in Süd-Ausrichtung. Toskana Flair inklusive! Genießen Sie hier Kaffee und Kuchen bei warmen Sonnenstrahlen mit Freunden und Familie. Über das Wohnzimmer betreten sie einen weiteren Essbereich mit einer Einbauküche, die genügend Stauraum für alle Ihre Küchenutensilien bietet. Diese wird vervollständigt durch die anliegende Speisekammer. Weiterhin verfügt die Etage über einen kleinen Flur, der die restlichen Räume erschließt. Dazu gehört das lichtdurchflutete ca. 18m² große Schlafzimmer mit Terrassenzugang. Angrenzend daran befindet sich das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einer Dusche, sowie einem Waschbecken und WC ausgestattet ist. Abgeschlossen wird das Erdgeschoss durch das Arbeitszimmer, das ebenfalls als Kinder- oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Über die Treppe im Treppenhaus erreichen Sie das Untergeschoss. Zu Ihrer Rechten befindet sich das Gästezimmer inklusive überleitender Küche. Ein Duschbad liegt ebenfalls an. Homeoffice !?! - Dieser Bereich liegt Hochparterre, ist also durch die ausreichenden Fenster angenehm hell. Darüber hinaus finden Sie hier aufgrund der Kellerräume genügend Abstellraum. Ein Highlight ist der kleine Wellnessbereich mit großzügiger, begehbarer Dusche und modernen Sauna. Über den direkten Zugang in den Garten, kann jeder Saunagang im Freien abgerundet werden. Obergeschoss und Dachgeschoss – 5 Zimmer Einheit Im Obergeschoss werden Sie von der hellen Diele empfangen. Von hier aus erschließt sich vor Ihnen der Balkon in Süd-Ausrichtung. Außerdem befindet sich links von Ihnen der weite Wohnbereich. Des Weiteren gelangen Sie über die Diele in das Gäste-WC. Angrenzend dazu befindet sich ein praktisches Arbeitszimmer, in dem Sie ausreichend Platz für Regale und Arbeitstisch finden. Zurück in der Diele: Zum einen haben Sie die Möglichkeit über eine Treppe das Dachgeschoss zu betreten, zum anderen führen Sie wenige Stufen zu den weiteren Räumen des Obergeschosses. Diese bilden zwei Kinderzimmer, wobei eines mit einem Balkon in West-Ausrichtung ausgestattet ist. Zwischen den Zimmern befindet sich das Tageslicht-Badezimmer inklusive Dusche, WC und Waschbecken. Im Dachgeschoss

finden Sie zwei weitere geräumige Kinder-, Schlaf-, oder Gästezimmer vor. Ebenso können Sie diese als Hobbyräume gestalten. Siehe Grundriss. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Doppelgarage, sowie zwei Außenstellplätzen. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu können!

Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Ausstattung und Details

- EBK mit Speisekammer (3 x Küche möglich)
- Echtholzparkett
- Kamin
- Einbauschränke
- Einliegerwohnung
- 4x Badezimmer
- 1x Gäste WC
- Garten, Terrasse & Dachterrasse in Süd-West Ausrichtung
- Balkon
- Wintergarten
- Doppelgarage
- Vollunterkellert mit separatem Zugang in den Garten
- Sauna mit Dusche
- Die Immobilien wurde 2006 überwiegend Saniert / Renoviert

Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – 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 ausgezeichnetener Unternehmensstandort. 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.

Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 182.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com