

Weinsberg

Historischer Charme trifft moderne Rendite – Ihr Investment mitten in Weinsberg

Objektnummer: 25188097



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 465 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 485 m²

Objektnummer: 25188097 - 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: 25188097 - 74189 Weinsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25188097
Wohnfläche	ca. 465 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1890
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.690.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 256 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25188097 - 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®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com



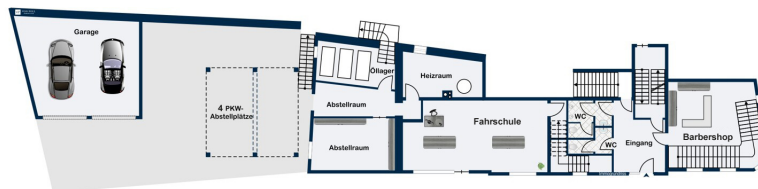
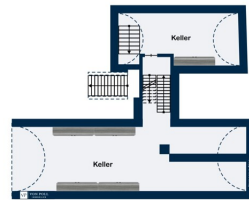

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

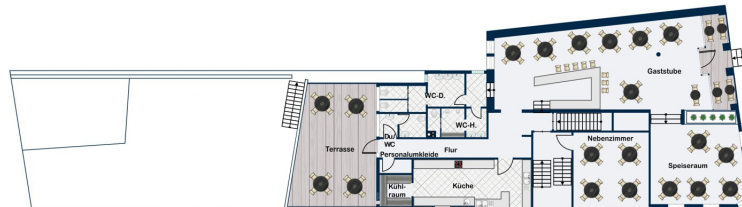
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Objektnummer: 25188097 - 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: 25188097 - 74189 Weinsberg

Ein erster Eindruck

Historischer Charme trifft moderne Rendite – Ihr Investment mitten in Weinsberg

Im Stadtkern von Weinsberg – direkt neben dem Rathaus und dem bekannten Weibertreu Museum – präsentiert sich dieses charmante und zugleich renditestarke Wohn- & Geschäftshaus als hervorragende Kapitalanlage.

Das im Jahr 1890 erbaute Gebäude wurde 2015/2016 umfassend kernsaniert und überzeugt heute durch seine solide Bausubstanz, moderne Ausstattung und stabile Mieterstruktur.

Investieren Sie in Qualität und Lage

Das Objekt bietet eine attraktive Rendite und ist vollständig sowie langfristig vermietet. Neben den hochwertigen Wohn- und Gewerbeeinheiten runden zwei Garagen und vier Außenstellplätze das Angebot ab – selbstverständlich im Kaufpreis enthalten.

Gebäudestruktur und Nutzung

•Untergeschoss:

Hier befinden sich zwei großzügige Kellerräume (ca. 122 m²) mit Ausbaureserve.

•Straßengeschoss:

Diese Ebene umfasst zwei attraktive Gewerbeeinheiten – eine Fahrschule (ca. 50 m²) und ein Barbershop (ca. 36 m²) – sowie die Garagen, der Heizraum und das Öllager.

•Erdgeschoss:

Das beliebte Sushi-Restaurant (ca. 195 m²) mit 38 m² großer Außenterrasse bietet zwei geschmackvolle Gasträume, moderne Sanitäranlagen, Lagerflächen und eine großzügig ausgestattete Gastro-Küche – ein Publikumsmagnet in bester Innenstadtlage.

•Obergeschoss:

Drei moderne und gepflegte Wohneinheiten:

- 4-Zimmer-Wohnung (83,2 m²) – als WG vermietet, mit moderner Küche, Duschbad und Gäste-WC

- 3-Zimmer-Wohnung (78,5 m²) – möblierte Ferienwohnung mit Balkon, Wohn-/Essküche, zwei Schlafzimmern mit vier Einzelbetten, Duschbad und separatem WC. Diese Einheit kann natürlich auch kurzfristig selbst genutzt werden.

- 1-Zimmer-Appartement (33 m²) – solide vermietet

Ausstattung & Modernisierung

- Kernsanierung 2015/2016: neue Elektrik, Wasserleitungen, Fenster, Innenraum- und Dachbodendämmung
- Zentralheizung mit Ölbrenner (2009)
- Moderne Ausstattung in allen Einheiten
- Zentrale, frequentierte Lage im Herzen von Weinsberg

Ihr Investment im Überblick

- Vollvermietetes Wohn- & Geschäftshaus
- Attraktive Rendite
- Zentrale Innenstadtlage mit hohem Wertsteigerungspotenzial
- 2 Garagen & 4 Außenstellplätze inklusive
- Kernsanierung abgeschlossen – kein Modernisierungsstau

Dieses Objekt vereint Tradition, Lage und wirtschaftliche Stabilität – eine seltene Gelegenheit für Anleger, die Wert auf Sicherheit und nachhaltige Erträge legen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25188097 - 74189 Weinsberg

Ausstattung und Details

Kernsanierung 2015/2016

Drei Wohneinheiten:

- 4 Zimmer Wohnung mit 83,2 m² (WG)
- 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und 78,5 m² (Ferienwohnung)
- 1 Zimmer Appartement mit 33 m²

Drei Gewerbeeinheiten:

- Gaststätte 195 m² + Terrasse 38,3 m²
- Barbershop 36 m²
- Fahrschule 50 m²
- 4x PKW Freiplätze
- 2x Garage

Objektnummer: 25188097 - 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 ausgezeichnete 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: 25188097 - 74189 Weinsberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.2.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 66.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25188097 - 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