

Weinsberg

Historical charm meets modern returns – your investment in the heart of Weinsberg

Property ID: 25188097



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 465 m² • ROOMS: 13 • LAND AREA: 485 m²

Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

At a glance

Property ID	25188097
Living Space	ca. 465 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	13
Bedrooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1890
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.690.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 256 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	66.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.02.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1880

Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property



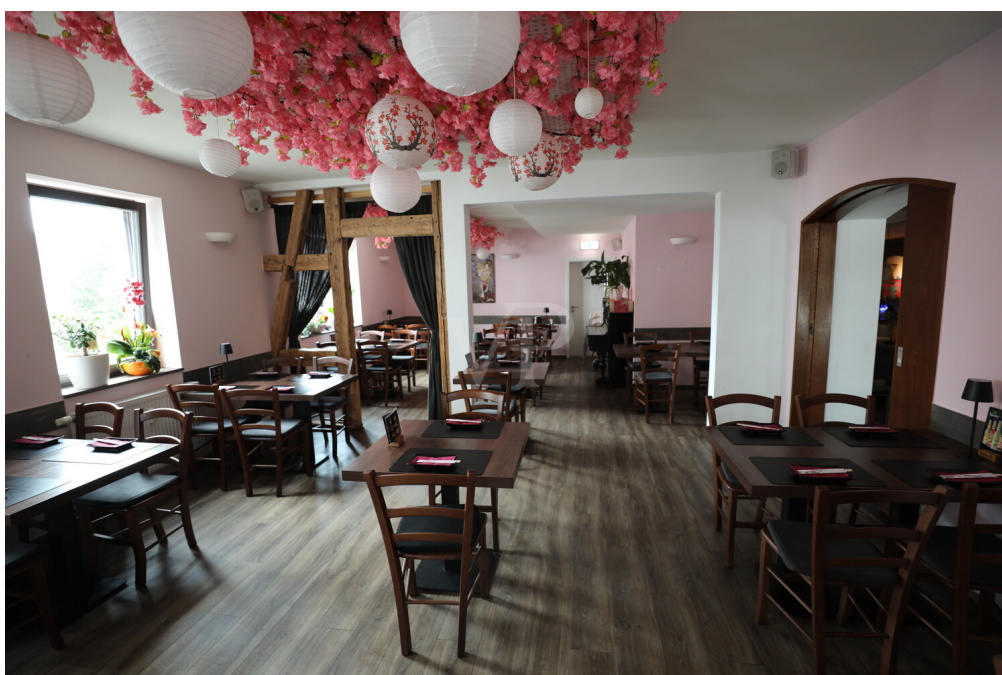
Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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



VON POLL
IMMOBILIEN



Höchstnote für
von Poll Immobilien

IMMOBILIEN
HEILBRONN

TOP-MAKLER

5 STARS

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

1964

1963

1962

1961

1960

1959

1958

1957

1956

1955

1954

1953

1952

1951

1950

1949

1948

1947

1946

1945

1944

1943

1942

1941

1940

1939

1938

1937

1936

1935

1934

1933

1932

1931

1930

1929

1928

1927

1926

1925

1924

1923

1922

1921

1920

1919

1918

1917

1916

1915

1914

1913

1912

1911

1910

1909

1908

1907

1906

1905

1904

1903

1902

1901

1900

1899

1898

1897

1896

1895

1894

1893

1892

1891

1890

1889

1888

1887

1886

1885

1884

1883

1882

1881

1880

1879

1878

1877

1876

1875

1874

1873

1872

1871

1870

1869

1868

1867

1866

1865

1864

1863

1862

1861

1860

1859

1858

1857

1856

1855

1854

1853

1852

1851

1850

1849

1848

1847

1846

1845

1844

1843

1842

1841

1840

1839

1838

1837

1836

1835

1834

1833

1832

1831

1830

1829

1828

1827

1826

1825

1824

1823

1822

1821

1820

1819

1818

1817

1816

1815

1814

1813

1812

1811

1810

1809

1808

1807

1806

1805

1804

1803

1802

1801

1800

1799

1798

1797

1796

1795

1794

1793

1792

1791

1790

1789

1788

1787

1786

1785

1784

1783

1782

1781

1780

1779

1778

1777

1776

1775

1774

1773

1772

1771

1770

1769

1768

1767

1766

1765

1764

1763

1762

1761

1760

1759

1758

1757

1756

1755

1754

1753

1752

1751

1750

1749

1748

1747

1746

1745

1744

1743

1742

1741

1740

1739

1738

1737

1736

1735

1734

1733

1732

1731

1730

1729

1728

1727

1726

1725

1724

1723

1722

1721

1720

1719

1718

1717

1716

1715

1714

1713

1712

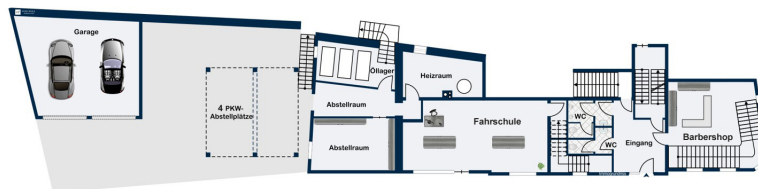
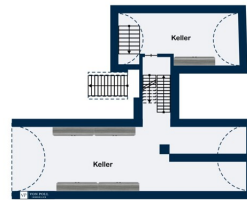
1711

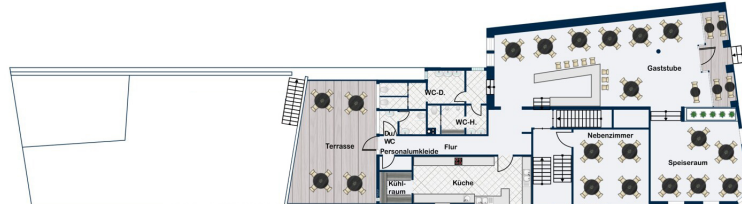
1710

1709

Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

A first impression

Historic charm meets modern returns – your investment in the heart of Weinsberg. In the center of Weinsberg – right next to the town hall and the renowned Weibertreu Museum – this charming and high-yield residential and commercial building presents itself as an excellent investment opportunity. Built in 1890, the building underwent extensive renovation in 2015/2016 and today impresses with its solid construction, modern amenities, and stable tenant base. Invest in quality and location. The property offers an attractive return and is fully let on a long-term basis. In addition to the high-quality residential and commercial units, two garages and four outdoor parking spaces complete the offering – naturally included in the purchase price. Building structure and use: • Basement: This level comprises two spacious cellar rooms (approx. 122 m²) with potential for expansion. • Street level: This level includes two attractive commercial units – a driving school (approx. 50 m²) and a barbershop (approx. 36 m²) – as well as the garages, the boiler room, and the oil storage. • Ground floor: The popular sushi restaurant (approx. 195 m²) with a 38 m² outdoor terrace offers two tastefully decorated dining rooms, modern restrooms, storage space, and a generously equipped commercial kitchen – a real crowd-pleaser in a prime downtown location. • First floor: Three modern and well-maintained apartments: - 4-room apartment (83.2 m²) – rented as a shared flat, with a modern kitchen, shower room, and guest toilet - 3-room apartment (78.5 m²) – furnished holiday apartment with balcony, living/dining room/kitchen, two bedrooms with four single beds, shower room, and separate toilet. This unit can, of course, also be used for short-term personal use. - 1-room apartment (33 m²) – fully let. Features & Modernization: • Complete renovation 2015/2016: new electrical wiring, water pipes, windows, interior and attic insulation • Central heating with oil burner (2009) • Modern amenities in all units • Central, high-traffic location in the heart of Weinsberg. Your Investment at a Glance: • Fully let residential and commercial building • Attractive return on investment • Central downtown location with high appreciation potential • 2 garages & 4 outdoor parking spaces included • Complete renovation – no deferred maintenance. This property combines tradition, location, and economic stability – a rare opportunity for investors who value security and sustainable returns. We look forward to your inquiry and are happy to provide further information or arrange a viewing.

Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

Details of amenities

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

Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

All about the location

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.

Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

Other information

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.

Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com