

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	Purchase Price	1.690.000 EUR
Living Space	ca. 465 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2016
Rooms	13	Construction method	Solid
Bedrooms	7	Usable Space	ca. 256 m²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1890		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

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



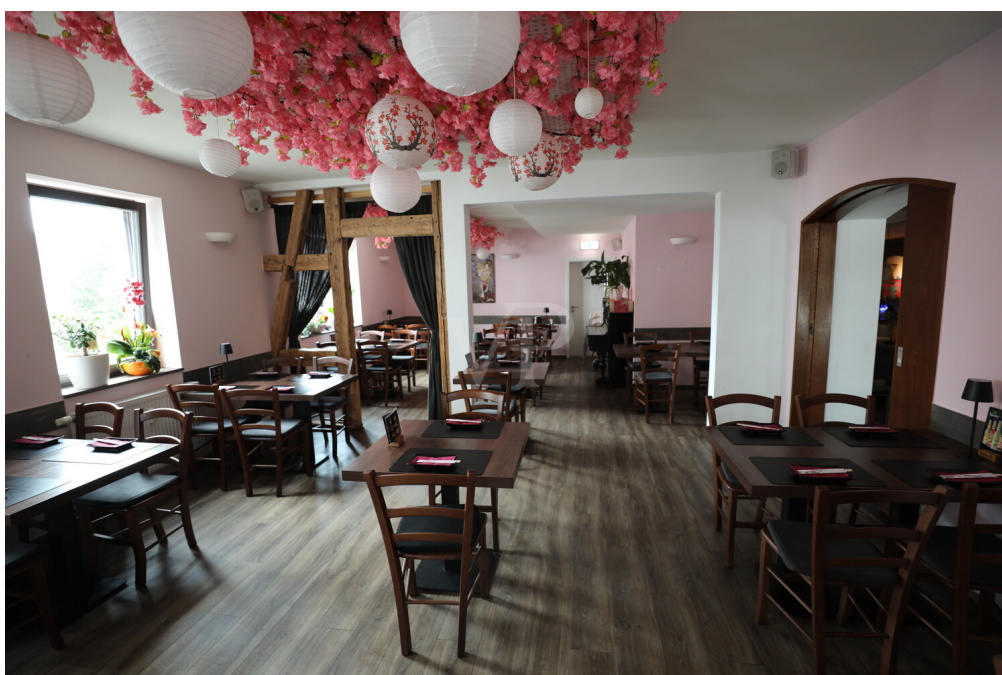
Property ID: 25188097 - 74189 Weinsberg

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



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



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10-2004

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: EB IMstar
in Zusammenarbeit mit

© 2004 von Poll Immobilien

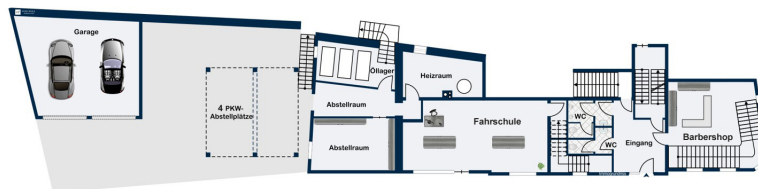
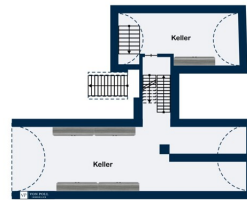

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

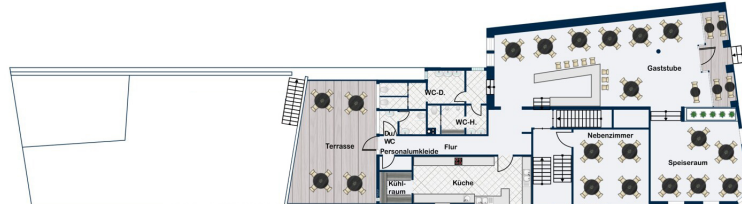
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

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