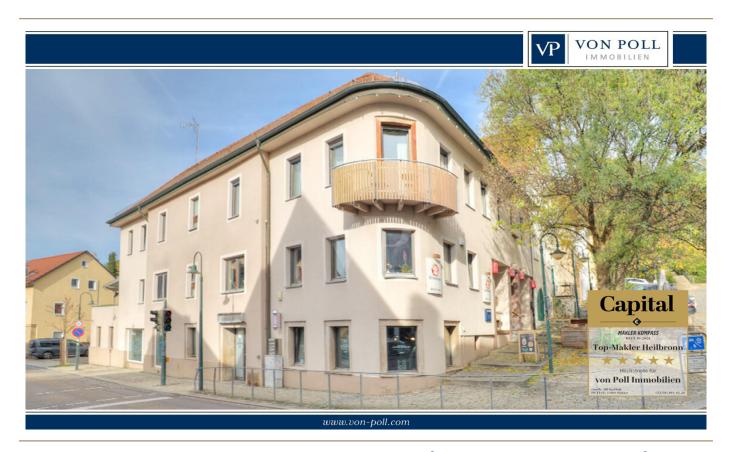


Weinsberg

Historischer Charme trifft moderne Rendite – Ihr Investment mitten in Weinsberg

Property ID: 25188097



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



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



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



Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	27.02.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	66.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	В
Year of construction according to energy certificate	1880

























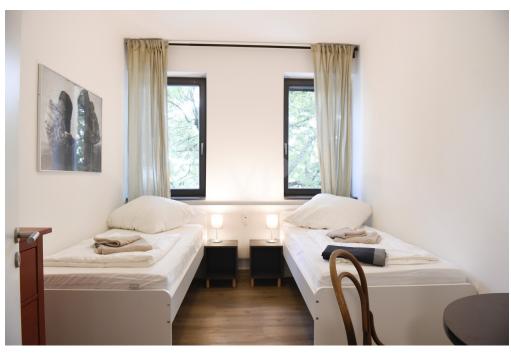


















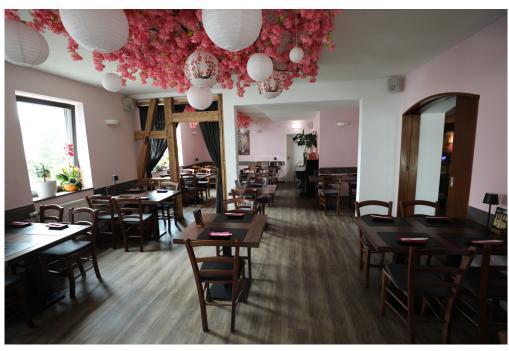
























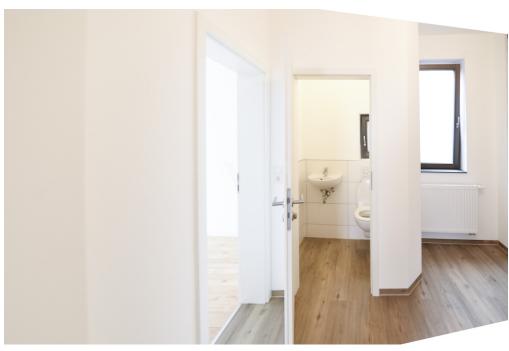














The property







Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

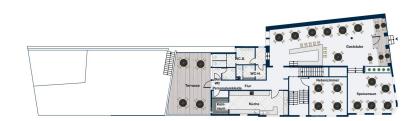
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn



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.



A first impression

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.



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



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 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.



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.



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