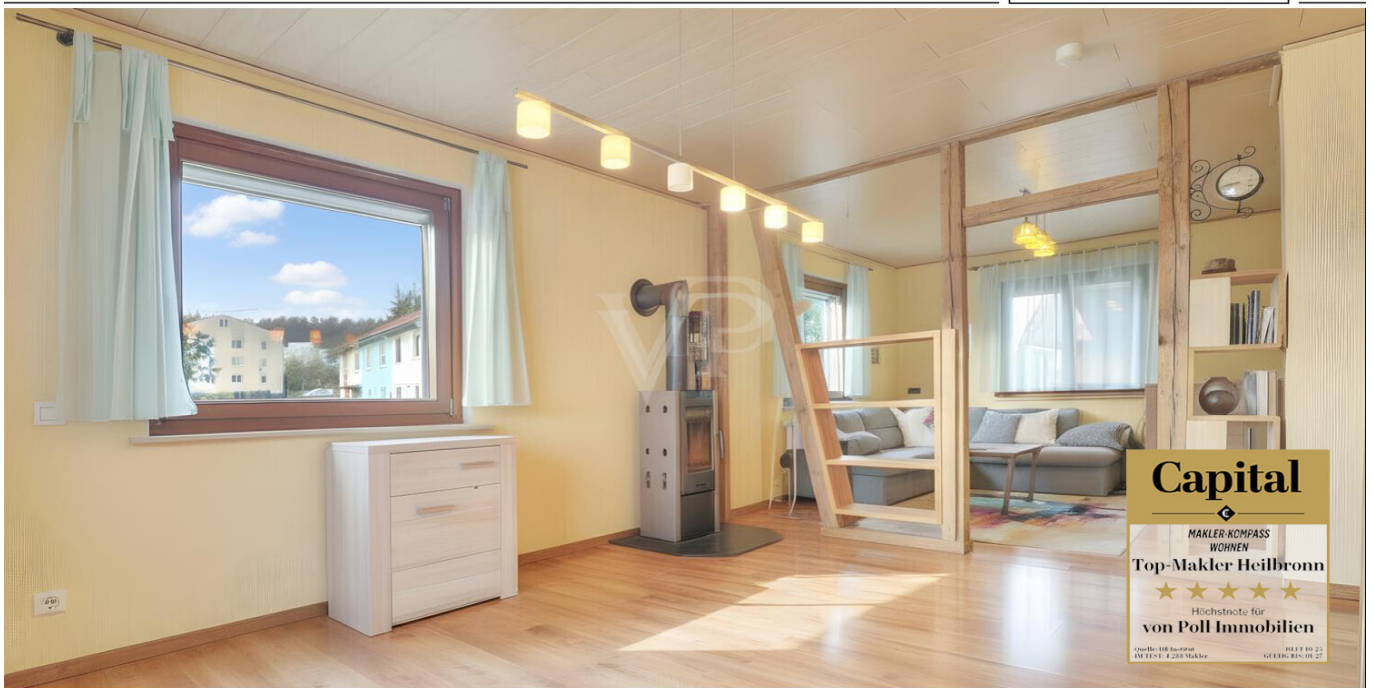


Weinsberg

# Einziehen & Wohlfühlen: Charmantes Einfamilienhaus mit Kamin und zwei Garagen

Property ID: 26188063



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90,15 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 304 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg**

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

Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg

## At a glance

Property ID	26188063	Purchase Price	360.000 EUR
Living Space	ca. 90,15 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2024
Year of construction	1930	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	182.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.02.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg

## The property



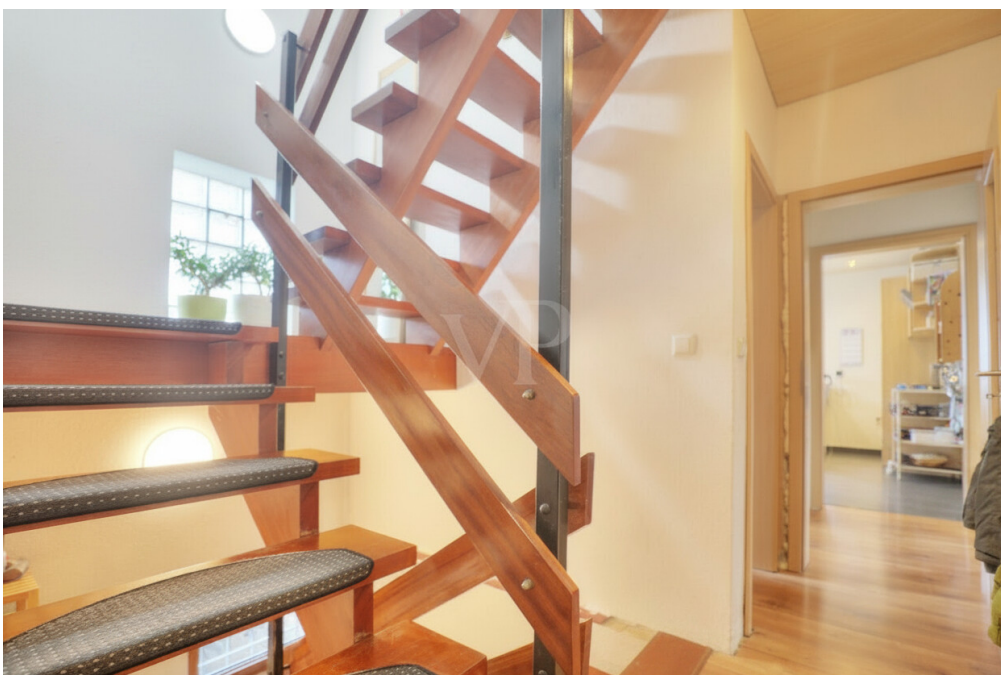
Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg

## 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](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Property ID: 26188063 - 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 OF THE WORLD®

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 26188063 - 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: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 304 m<sup>2</sup> die passende Umgebung für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein harmonisches und komfortables Zuhause legen. Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert, sodass traditioneller Charme mit hohen Decken im Erdgeschoss, mit zeitgemäßem Wohnkomfort kombiniert wird.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer, die vielfältig nutzbar sind – ob als gemütlicher Rückzugsort, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich. Ein frisch saniertes Badezimmer sorgt für modernen Komfort im Alltag. Zusätzlich steht im Obergeschoss ein Gäste-WC zur Verfügung, welches noch ausgebaut werden muss.

In der einladenden Einbauküche können Sie Ihre Kochideen verwirklichen. Die Küche bietet ausreichend Platz und Stauraum für die Zubereitung verschiedenster Menüs und ermöglicht ein gemeinsames Kocherlebnis. Das Herzstück des Wohnbereichs bildet der eingebaute Holz-Kaminofen, der an kühlen Tagen für eine angenehme Atmosphäre und behagliche Wärme sorgt.

Auch in puncto Funktionalität überzeugt das Haus: Verschiedene Modernisierungsmaßnahmen wie eine Dämmung der Außenfassade, eine Abdichtung der Außenwand an der Nordseite sowie die Modernisierung des Untersitzes bieten zusätzlichen Schutz und ein angenehmes Wohnklima. Darüber hinaus wurde das Dach bereits 1995 erneuert und 2012 mit einer Dachdämmung ausgestattet. Die Heizkörper wurden teilweise schon ausgetauscht. Die erneuerten Rollladenkästen bieten weitere praktische Vorteile für Alltag und Privatsphäre.

Der Keller des Hauses erweitert die Nutzfläche um praktische Komponenten: Es stehen Ihnen ein Waschraum, sowie ein separater Hobbykeller zur Verfügung. Darüber hinaus beherbergt der Gewölbekeller zusätzliche Lagermöglichkeiten und trägt zum historischen Flair der Immobilie bei.

Zum weiteren Ausstattungsangebot gehören zwei separate Garagen, die Platz für Fahrzeuge oder weitere Lagermöglichkeiten bieten. Vor dem Haus befindet sich ein Vorgarten, der das äußere Erscheinungsbild abrundet und Raum für individuelle Gestaltung bietet.

Lernen Sie diese Immobilie bei einer Besichtigung persönlich kennen und verschaffen Sie sich einen eigenen Eindruck von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Hinweis: Zur Veranschaulichung wurden einige der Bilder mit Hilfe einer künstlichen Intelligenz ausgeräumt, bzw. die aktuelle Möblierung entfernt.

**Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## Details of amenities

- Perfekt für Pärchen und kleine Familien
- Schöne Einbauküche
- Saniertes Badezimmer
- Holz-Kaminofen im Wohnzimmer
- 1x Gäste WC im OG
- Keller mit Waschraum und Hobbykeller
- Gewölbekeller
- 2x Garage
- Vorgarten

**Property ID: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## All about the location

Weinsberg ist eine Stadt mit rund 12.000 Einwohnern im Landkreis Heilbronn und liegt etwa fünf Kilometer östlich von Heilbronn im Nordosten Baden-Württembergs, zwischen dem Neckar im Westen und den Löwensteiner Bergen im Osten. Der Ziegeleipark, der Bahnhof Weinsberg sowie die örtlichen Infrastruktureinrichtungen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die Stadt überzeugt durch ihre historischen Sehenswürdigkeiten, eine vielfältige Branchenstruktur, eine vom Weinbau geprägte Landschaft sowie eine sehr gute Infrastruktur. Dank der direkten Lage am Autobahnkreuz Weinsberg mit Anbindung an die A81 und A6 ist Weinsberg sowohl als Wohnort als auch als Unternehmensstandort äußerst attraktiv.

**Property ID: 26188063 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)