

Weinsberg

# Raum für Familie, Homeoffice und Lebensqualität am Ziegeleipark

Property ID: 26188070



Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Heilbronn

Hochnote für  
von Poll Immobilien

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

RENT PRICE: 1.990 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 253 m<sup>2</sup>

**Property ID: 26188070 - 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: 26188070 - 74189 Weinsberg

## At a glance

Property ID	26188070	Rent price	1.990 EUR
Living Space	ca. 165 m <sup>2</sup>	Additional costs	170 EUR
Roof Type	Gabled roof	House	Semi-detached house
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2026
Bedrooms	3	Condition of property	Renovated
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1994	Usable Space	ca. 36 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage, 120 EUR (Rent)	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	180.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.12.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## The property



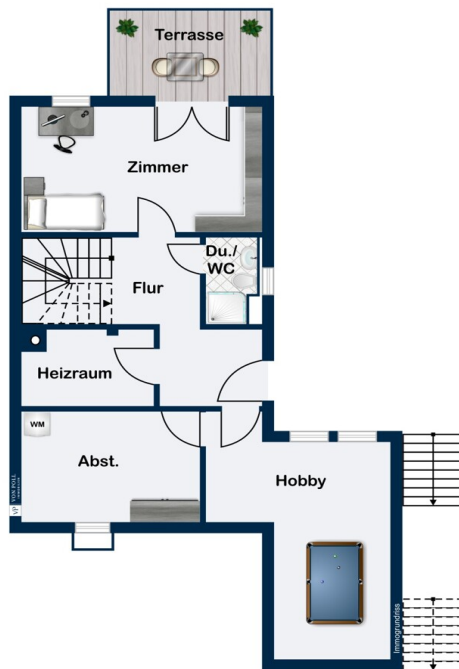
Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

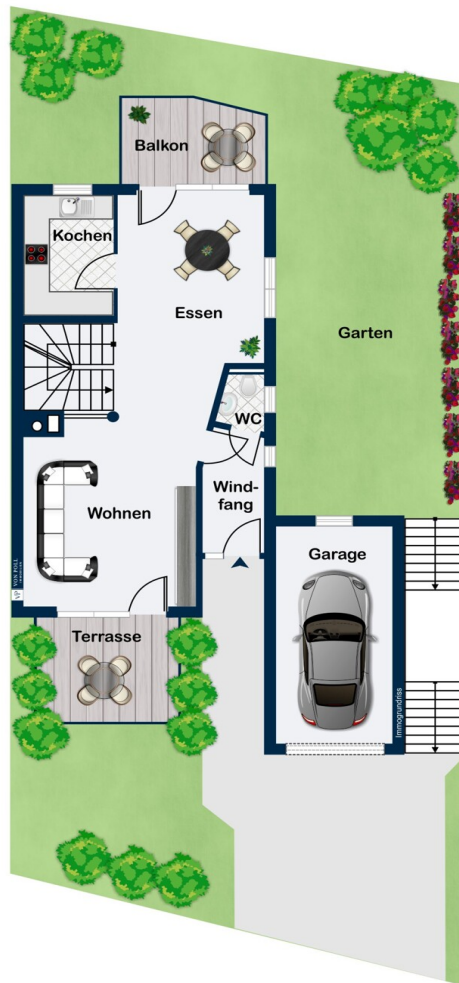
## The property

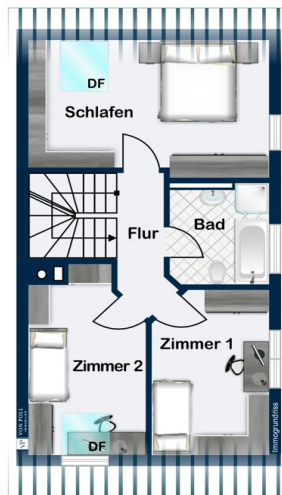


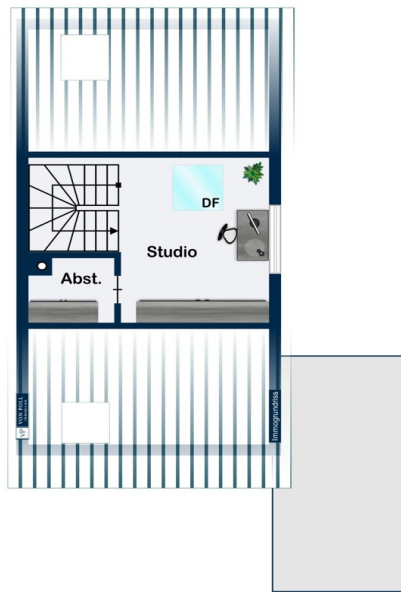
Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg

## 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: 26188070 - 74189 Weinsberg**

## **A first impression**

Diese moderne Doppelhaushälfte bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> auf einem eingewachsenen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 253 m<sup>2</sup> und präsentiert sich als attraktives Zuhause mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten. Ein "wahres Raumwunder".

Das Haus wurde 1994 erbaut und zuletzt umfassend saniert. Im Rahmen der Renovierung 2025/26 wurden eine neue Einbauküche, neue Bodenbeläge, die Außenfassade, die Gartengestaltung und der Anstrich erneuert. Das Haus ist sofort bezugsfrei und kann zeitnah bezogen werden.

Die insgesamt 8 Zimmer des Hauses, verteilt auf mehrere Ebenen, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit 8 Zimmern steht ausreichend Platz für Familie, Gäste, oder Büronutzung sowie individuelle Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung. Hinzu kommen zwei Badezimmer sowie ein praktisches Gäste-WC im Eingangsbereich. Die hell gefliesten Badezimmer sind mit Dusche und im Obergeschoss zusätzlich mit Wanne ausgestattet.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit Zugang zu einer der beiden Terrassen (Südterrasse). Das Wohnzimmer und das angrenzend, integrierte Esszimmer sind mit neuen, hochwertigen Vinylböden versehen und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre. Der Essbereich bietet über große Türen direkten Zugang zum Balkon in Nordausrichtung (bei Hitze im Sommer ein angenehm kühlender Rückzugsort), der einen weiten Ausblick über die Dächer und die grüne Umgebung von Weinsberg ermöglicht. Von hier genießen Sie einen offenen Blick in den gepflegten Garten mit vielfältiger Bepflanzung.

Die geschlossene Küche überzeugt mit moderner, neuer Einbaueinrichtung im Zuge der letzten Renovierung.

Das Obergeschoss teilt sich in drei mögliche Schlaf- /Kinderzimmer und ein Badezimmer auf. Durch die großen Fensterflächen sind auch diese Zimmer schön hell und einladend gestaltet.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und eignet sich ideal als Studio, oder Homeoffice-Bereich. Ein Dachflächenfenster sorgt für angenehme Helligkeit, einen freundlichen Arbeitsplatz und herrliche Aussicht auf die Burg Weibertreu mit Umgebung.

Hervorzuheben ist zudem der autarke Einliegerbereich im Souterrain, mit separatem

**Hauszugang, der unabhängig genutzt werden kann – beispielsweise als Büro oder Gästebereich. Dieser verfügt über einen eigenen Zugang zur Terrasse und bietet vielseitige Möglichkeiten der Nutzung. Hier steht Ihnen das zweite Badezimmer zur Verfügung.**

**Neben dem Heizungsraum steht ein großer HWR (mit WM-Anschluss) und Abstellflächen zur Verfügung.**

**Die Immobilie ist mit einer Gas-Brennwertheizung ausgestattet, die 2024 installiert wurde. Der aktuelle Biogasvertrag unterstreicht die zukunftsfähige Ausrichtung der Haustechnik.**

**Am Haus befindet sich eine Fahrzeuggarage und zwei Fahrzeugstellplätze für zusammen 120 € monatlich( diese werden in einem ergänzenden Mietvertrag festgehalten).**

**Die Lage am Ziegeleipark überzeugt durch die fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs und einer angenehmen Wohnumgebung. Die Nachbarschaft ist durch gepflegte Einfamilien- und Doppelhäuser mit viel Grün geprägt.**

**Insgesamt bietet dieses modernisierte Haus viel Raum für individuelle Wohnideen und schafft ein attraktives Umfeld für die ganze Familie. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie.**

**Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg**

## **Details of amenities**

- Neue Einbauküche, hochwertige Vinylböden mit Trittschalldämmung und Gas-Brennwertkessel
  - Viel Tageslicht durch große Türen- und Fensterflächen
  - Autarker Einliegerbereich/Büros mit Zugang zur Terrasse und separatem Hauseingang
  - 2x Badezimmer + Gäste-WC (im Eingangsbereich)
  - Ausgebautes Dachgeschoss für z.B. Homeoffice mit separatem Abstellraum
  - 2x Terrasse + Balkon
  - Pflegeleichter und neu gestalteter Garten (insgesamt 253 m<sup>2</sup> Grundstück)
  - 2 Fzg. Freiplätze, 1 Fzg.-Garage (Mietvertrag zu 120 €/monatl.)
  - Geschlossener Mülltonnen-Abstellplätze vor dem Haus
  - Tolle Lage am Ziegeleipark Weinsberg und dem Naherholungsgebiet Stadtseetal sowie Breitenauer See
  - Dinge des täglichen Bedarf in fußläufiger Umgebung
  - Gute Anbindung durch BAB, S-Bahn und Bus
  - Das Haus ist sofort bezugsfrei und kann zeitnah bezogen werden
  - Gas (Biogasvertrag) kann übernommen werden, muss zusammen mit Wasser und Strom vom Mieter selbst angemeldet werden.
- Diese sind in 170 € NK nicht inbegriffen.

**Property ID: 26188070 - 74189 Weinsberg**

## **All about the location**

Weinsberg ist eine Stadt mit rund 12.000 Einwohnern im Landkreis Heilbronn, in unmittelbarer Nähe der Ballungsräume HN/NSU und liegt etwa fünf Kilometer östlich von Heilbronn im Nordosten Baden-Württembergs, zwischen dem Neckar im Westen, den Löwensteiner Bergen im Osten und dem Naherholungsgebiet Breitenauer See.

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 Lage in der Nähe des Autobahnkreuz Weinsberg mit Anbindung an die A81 und A6 ist Weinsberg sowohl als Wohnort als auch als Unternehmensstandort äußerst attraktiv.

**Property ID: 26188070 - 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)**