

## Weinsberg

# El encanto histórico se combina con la modernidad: su inversión en el corazón de Weinsberg

Número de propiedad: 25188097



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

PRECIO DE COMPRA: 1.690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 465 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 485 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25188097
Superficie habitable	ca. 465 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	13
Dormitorios	7
Baños	3
Año de construcción	1890
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.690.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 256 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	27.02.2033
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	66.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1880



Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

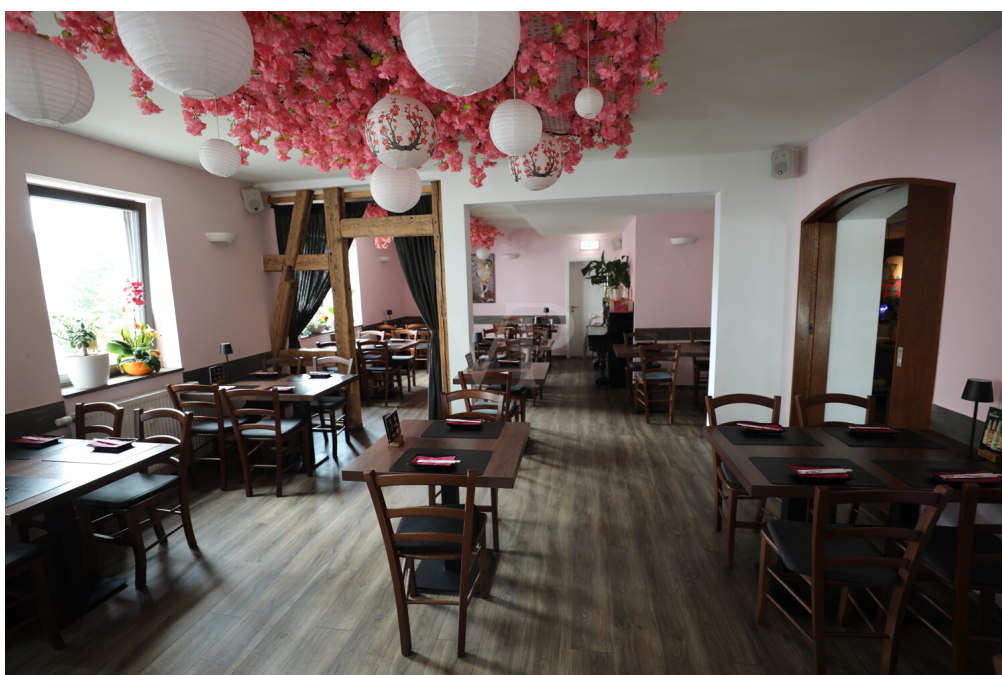
## La propiedad





Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

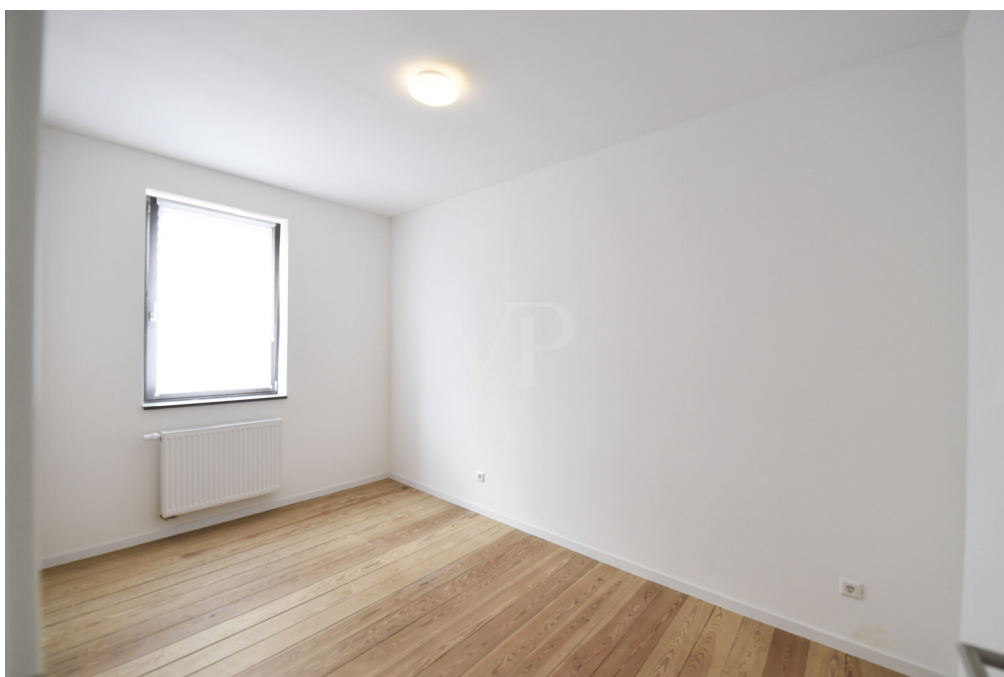
## La propiedad





Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



**Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg**

# La propiedad

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



**von Poll Immobilien**  
auch in der Region  
in Tübingen und Ulm

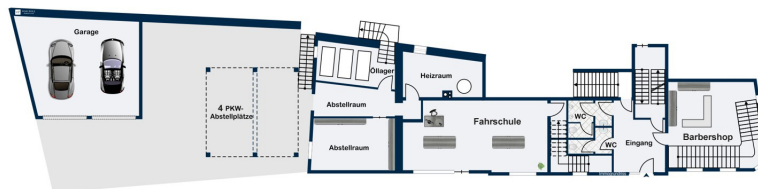
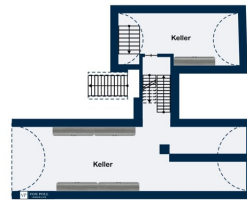
**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

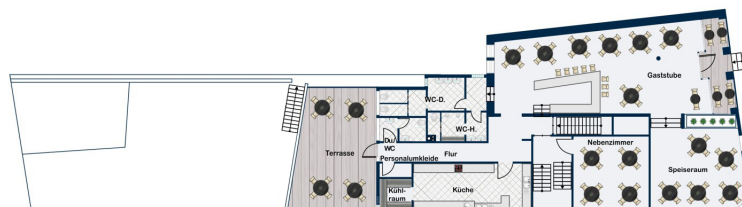
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Una primera impresión

El encanto histórico se une a la rentabilidad moderna: su inversión en el corazón de Weinsberg. En el centro de Weinsberg, justo al lado del ayuntamiento y del famoso Museo Weibertreu, este encantador y rentable edificio residencial y comercial se presenta como una excelente oportunidad de inversión. Construido en 1890, el edificio se sometió a una extensa renovación en 2015/2016 y hoy impresiona por su sólida construcción, sus modernas comodidades y su estable base de inquilinos. Invierta en calidad y ubicación. La propiedad ofrece una atractiva rentabilidad y se alquila íntegramente a largo plazo. Además de las unidades residenciales y comerciales de alta calidad, dos garajes y cuatro plazas de aparcamiento al aire libre completan la oferta, naturalmente incluidas en el precio de compra. Estructura y uso del edificio: • Sótano: Esta planta consta de dos espaciosas bodegas (aprox. 122 m²) con potencial de ampliación. • Nivel de calle: Este nivel incluye dos atractivas unidades comerciales: una escuela de manejo (aprox. 50 m²) y una barbería (aprox. 36 m²), así como los garajes, la sala de calderas y el almacenamiento de aceite. • Planta baja: El popular restaurante de sushi (aprox. 195 m²) con una terraza al aire libre de 38 m² ofrece dos comedores decorados con buen gusto, baños modernos, espacio de almacenamiento y una cocina comercial generosamente equipada, un verdadero placer para el público en una ubicación privilegiada en el centro. • Primera planta: Tres apartamentos modernos y bien mantenidos: - Apartamento de 4 habitaciones (83,2 m²): se alquila como piso compartido, con una cocina moderna, baño con ducha y aseo de invitados - Apartamento de 3 habitaciones (78,5 m²): apartamento de vacaciones amueblado con balcón, salón/comedor/cocina, dos dormitorios con cuatro camas individuales, baño con ducha y aseo separado. Esta unidad también puede, por supuesto, usarse para uso personal a corto plazo. Apartamento de 1 habitación (33 m²) – en alquiler. Características y modernización: • Renovación completa en 2015/2016: nuevo cableado eléctrico, tuberías de agua, ventanas, aislamiento interior y del ático • Calefacción central con quemador de gasóleo (2009) • Instalaciones modernas en todas las unidades • Ubicación céntrica y transitada en el corazón de Weinsberg. Resumen de su inversión: • Edificio residencial y comercial en alquiler • Atractiva rentabilidad • Ubicación céntrica con alto potencial de revalorización • Incluye 2 garajes y 4 plazas de aparcamiento exteriores • Renovación completa sin mantenimiento diferido. Esta propiedad combina tradición, ubicación y estabilidad económica: una oportunidad única para inversores que valoran la seguridad y una rentabilidad sostenible. Esperamos su consulta y estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita.

Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Detalles de los servicios

Kernsanierung 2015/2016

Drei Wohneinheiten:

- 4 Zimmer Wohnung mit 83,2 m<sup>2</sup> (WG)
- 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und 78,5 m<sup>2</sup> (Ferienwohnung)
- 1 Zimmer Appartement mit 33 m<sup>2</sup>

Drei Gewerbeeinheiten:

- Gaststätte 195 m<sup>2</sup> + Terrasse 38,3 m<sup>2</sup>
- Barbershop 36 m<sup>2</sup>
- Fahrschule 50 m<sup>2</sup>
- 4x PKW Freiplätze
- 2x Garage

Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.2.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 66.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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