

Weinsberg

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

Número de propiedad: 26188063



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

PRECIO DE COMPRA: 360.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90,15 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 304 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg**

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

Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 26188063                 |
| Superficie habitable | ca. 90,15 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas        |
| Habitaciones         | 4.5                      |
| Dormitorios          | 2                        |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 1930                     |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje               |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | 360.000 EUR   |
| Casa                           | Casa unifamiliar  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024  |
| Estado de la propiedad         | cuidado   |
| Método de construcción         | Sólido  |
| Características                | WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                             |

Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Consumo de energía final                            | 182.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 19.02.2036          | Clase de eficiencia energética                      | F                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1991                        |

Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



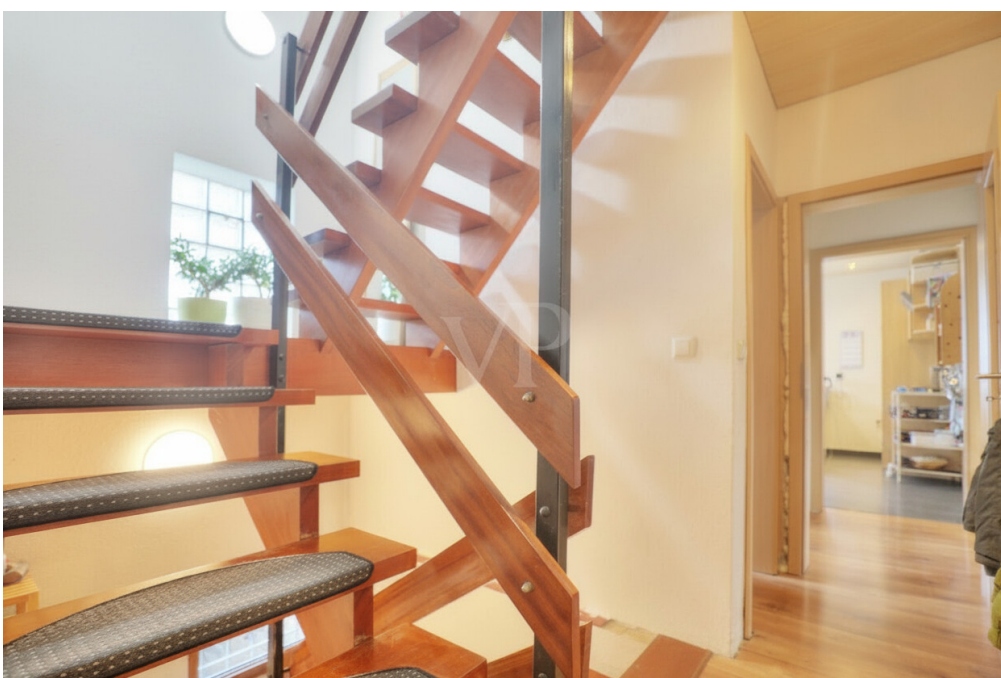
Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg

## La propiedad



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: 26188063 - 74189 Weinsberg

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

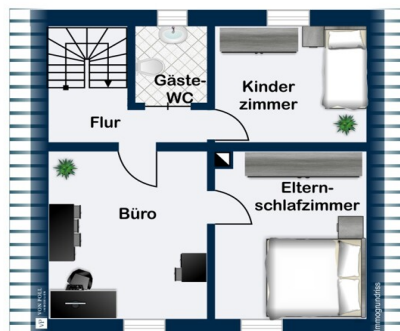


Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Número de propiedad: 26188063 - 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: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## Una primera impresión

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.**

**Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase 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)**