

Weinsberg

# Le charme historique allié à la rentabilité moderne : votre investissement au cœur de Weinsberg

**CODE DU BIEN: 25188097**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 1.690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 465 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 485 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188097
Surface habitable	ca. 465 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1890
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.690.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 256 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	27.02.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	66.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1880



CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

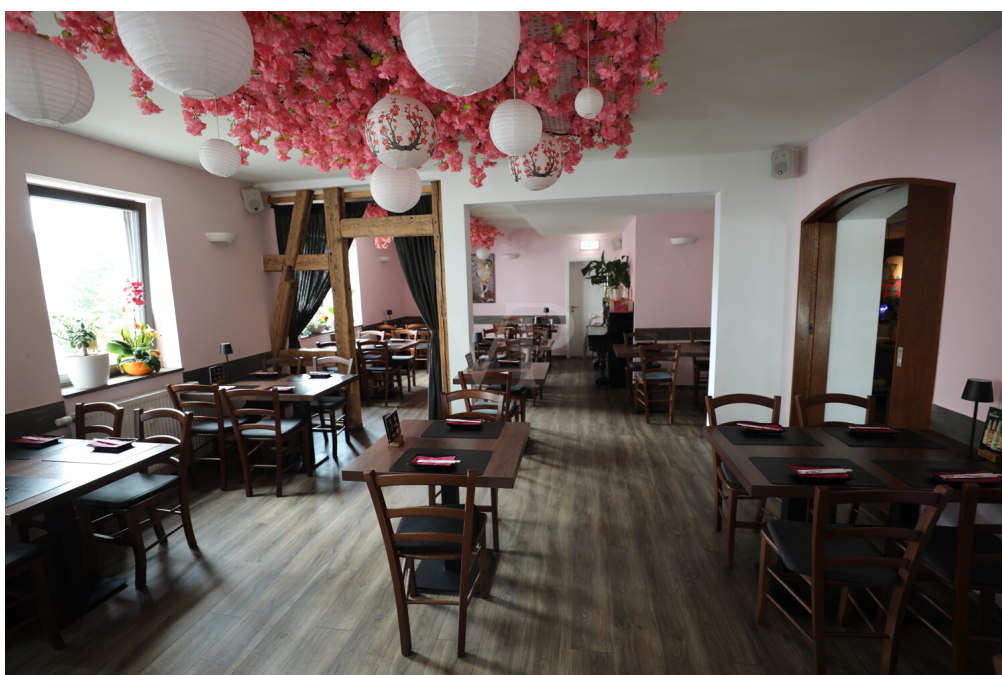
## La propriété





CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

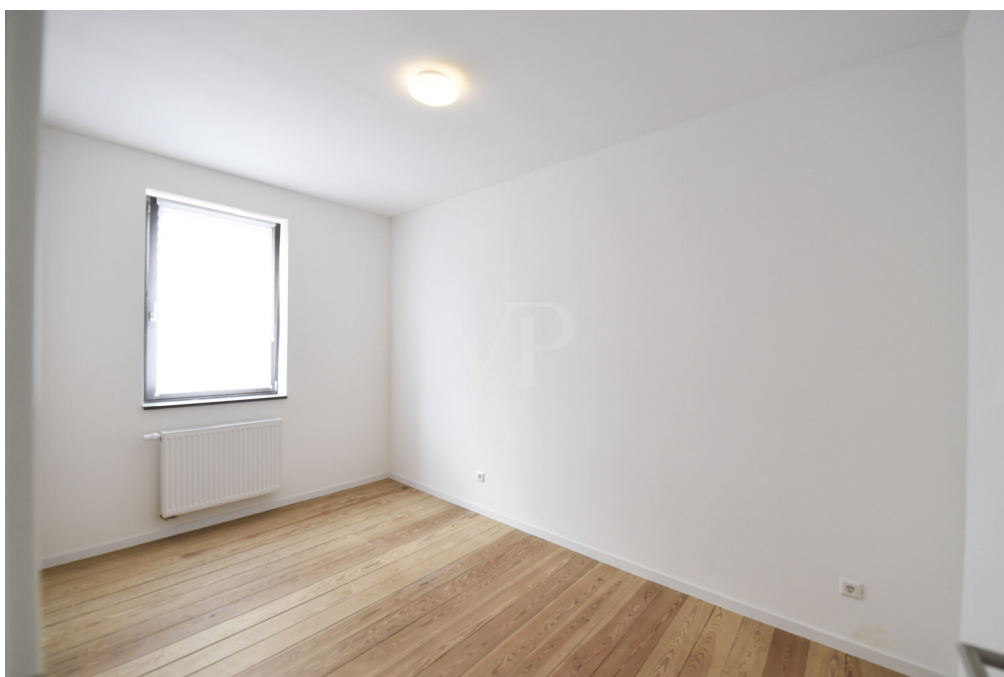
## La propriété





CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg**

# La propriété

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)



**Capital**

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10-2004

**Top-Makler Heilbronn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: EB IMstar  
in Zusammenarbeit mit

© 2004 von Poll Immobilien


**von Poll Immobilien**  
Real Estate Group  
 an der von Poll Gruppe  
 01074 Berlin | 030 639 100-10

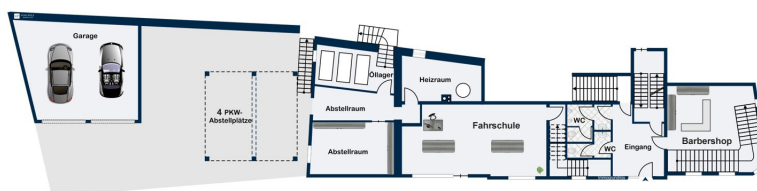
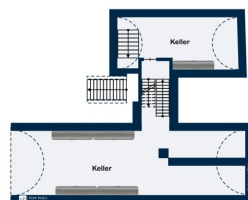
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

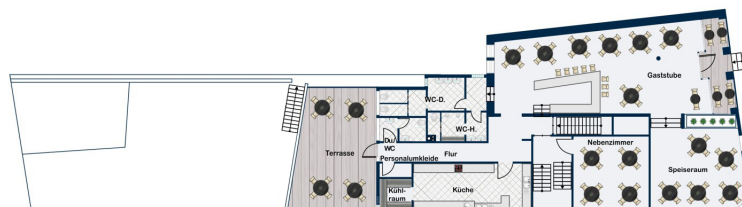
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

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

CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Une première impression

Le charme historique allié à la rentabilité moderne : votre investissement au cœur de Weinsberg. Situé en plein centre de Weinsberg, à deux pas de la mairie et du célèbre musée Weibertreu, ce charmant immeuble résidentiel et commercial à fort rendement représente une excellente opportunité d'investissement. Construit en 1890, il a fait l'objet d'une rénovation complète en 2015/2016 et séduit aujourd'hui par sa construction solide, ses équipements modernes et la stabilité de ses locataires. Investissez dans la qualité et l'emplacement. Ce bien offre un rendement attractif et est entièrement loué à long terme. Outre les espaces résidentiels et commerciaux de grande qualité, deux garages et quatre places de parking extérieures complètent l'offre et sont inclus dans le prix d'achat.

Structure et usage du bâtiment : • Sous-sol : Ce niveau comprend deux caves spacieuses (environ 122 m<sup>2</sup>) avec un potentiel d'extension. • Rez-de-chaussée : Ce niveau comprend deux locaux commerciaux attrayants – une auto-école (environ 50 m<sup>2</sup>) et un salon de coiffure (environ 36 m<sup>2</sup>) – ainsi que les garages, la chaufferie et le local de stockage de fioul. • Rez-de-chaussée inférieur : Le restaurant de sushis (environ 195 m<sup>2</sup>), très apprécié, dispose d'une terrasse extérieure de 38 m<sup>2</sup> et propose deux salles à manger décorées avec goût, des sanitaires modernes, des espaces de rangement et une cuisine professionnelle bien équipée – un emplacement de choix en centre-ville qui attire une clientèle nombreuse. • Premier étage : Trois appartements modernes et bien entretenus : - Appartement de 4 pièces (83,2 m<sup>2</sup>) – loué en colocation, avec cuisine moderne, salle de douche et WC invités. - Appartement de 3 pièces (78,5 m<sup>2</sup>) – appartement meublé de vacances avec balcon, séjour/salle à manger/cuisine, deux chambres avec quatre lits simples, salle de douche et WC séparés. Ce logement peut également être utilisé pour un usage personnel de courte durée. Appartement 1 pièce (33 m<sup>2</sup>) – entièrement loué. Caractéristiques et rénovations : • Rénovation complète 2015/2016 : électricité, plomberie, fenêtres, isolation intérieure et des combles • Chauffage central au fioul (2009) • Équipements modernes dans tous les appartements • Emplacement central et très fréquenté au cœur de Weinsberg. Votre investissement en bref : • Immeuble résidentiel et commercial entièrement loué • Rentabilité attractive • Emplacement en centre-ville avec fort potentiel d'appréciation • 2 garages et 4 places de parking extérieures inclus • Rénovation complète – aucun travaux à prévoir. Ce bien allie tradition, emplacement et stabilité économique – une opportunité rare pour les investisseurs recherchant sécurité et rendements durables. Nous restons à votre disposition pour toute question ou pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Tout sur l'emplacement

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 ausgezeichnete 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.

CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25188097 - 74189 Weinsberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

**Tel.:** +49 7131 – 12 32 460

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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