

Weinsberg

Einziehen & Wohlfühlen: Charmantes Einfamilienhaus mit Kamin und zwei Garagen

CODE DU BIEN: 26188063

**Capital**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top-Makler Heilbronn
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: BIC Real Estate
IM FOCUS 2018 Maklerwww.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90,15 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 304 m²**

CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

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

CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188063
Surface habitable	ca. 90,15 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1930
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	360.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	182.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.02.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

La propriété



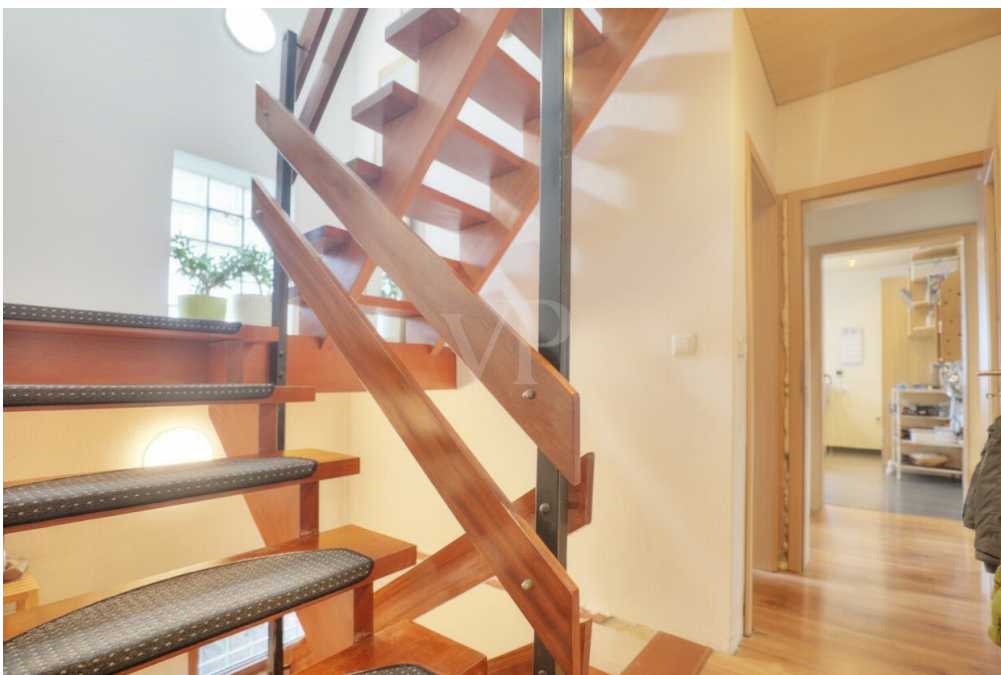
CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26188063 - 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®)

CODE DU BIEN: 26188063 - 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: 26188063 - 74189 Weinsberg

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 bietet auf ca. 90 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 304 m² 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.

CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

Détails des commodités

- **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**

CODE DU BIEN: 26188063 - 74189 Weinsberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26188063 - 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

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

www.von-poll.com