

Weinsberg

Kapitalanlage nahe Heilbronn: Kernsaniertes Wohn- & Geschäftshaus in Weinsberg

CODE DU BIEN: 26188133

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 465 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 485 m²

CODE DU BIEN: 26188133 - 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: 26188133 - 74189 Weinsberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188133	Prix d'achat	1.585.000 EUR
Surface habitable	ca. 465 m²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2016
Pièces	13	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	7	Surface de plancher	ca. 256 m²
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1890		
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	66.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.02.2033	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1880

CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



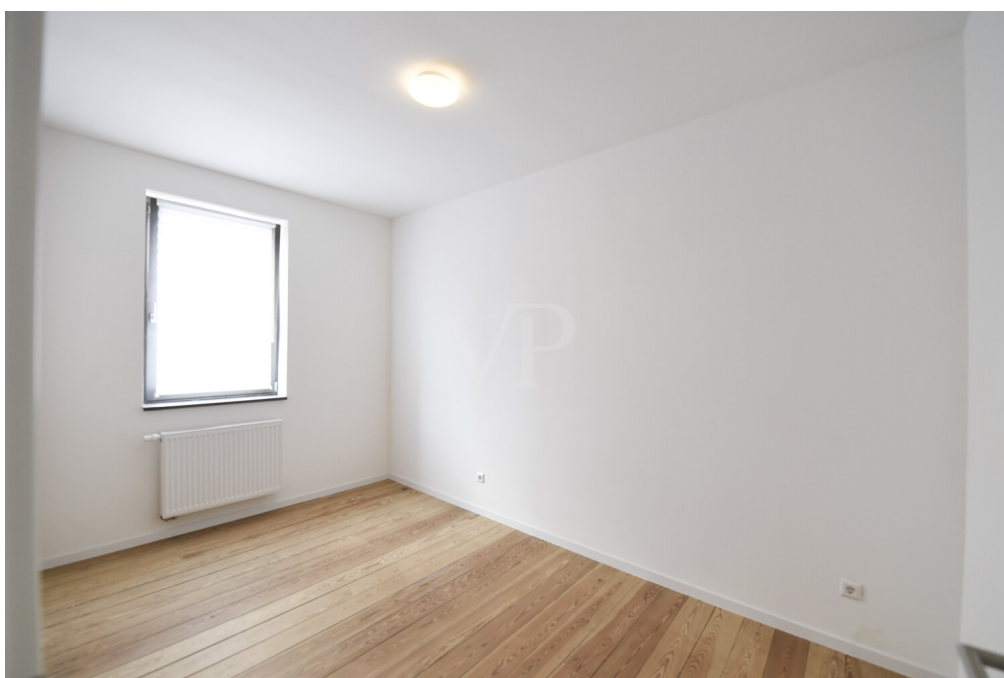
CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26188133 - 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: 26188133 - 74189 Weinsberg

La propriété



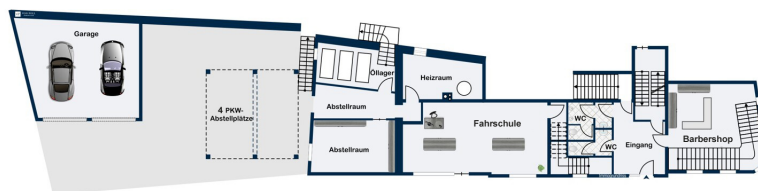
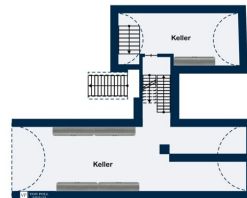
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

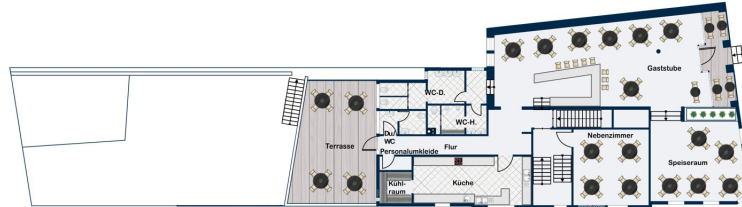
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

CODE DU BIEN: 26188133 - 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: 26188133 - 74189 Weinsberg

Une première impression

Kapitalanlage nahe Heilbronn: Kernsaniertes Wohn- & Geschäftshaus mit nachhaltiger Rendite in Weinsberg

Nur wenige Kilometer von Heilbronn entfernt, mitten im charmanten Stadtkern von Weinsberg, befindet sich dieses umfassend kernsanierte Wohn- und Geschäftshaus mit hervorragender Mieterstruktur und überzeugender Renditeperspektive. Das ursprünglich im Jahr 1890 errichtete Gebäude wurde 2015/2016 aufwendig kernsaniert und präsentiert sich heute als technisch modernes, nachhaltig vermietetes Anlageobjekt mit attraktivem Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe.

Sofortige Einnahmensicherheit

Das Objekt ist vollständig und langfristig vermietet. Die ausgewogene Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten sorgt für stabile Mieteinnahmen, eine breite Risikostreuung und nachhaltige Ertragskraft.

Zusätzlicher Mehrwert

Zwei Garagen sowie vier Außenstellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten – ein entscheidender Vorteil für die langfristige Vermietbarkeit in zentraler Lage.

Untergeschoss – Ausbaureserve mit Potenzial

Ca. 122 m² großzügige Kellerflächen bieten zusätzliches Entwicklungspotenzial und eröffnen perspektivisch interessante Möglichkeiten zur alternativen Nutzung oder Wertsteigerung.

Straßengeschoss – Sichtbare und etablierte Gewerbeeinheiten

- Fahrschule (ca. 50 m²)
- Barbershop (ca. 36 m²)
- Garagen, Heizraum und Öllager

Die gut frequentierte Lage sowie die stabile Gewerbemietstruktur schaffen eine verlässliche Grundlage für kontinuierliche Einnahmen.

Erdgeschoss – Erfolgreiche Gastronomie in zentraler Lage

Beliebtes Sushi-Restaurant mit ca. 195 m² Nutzfläche bestehend aus:

- Zwei geschmackvoll gestalteten Gasträumen
- Moderner Gastronomieküche
- Sanitäreinrichtungen und Lagerflächen
- Ca. 38 m² großer Außenterrasse

Die etablierte Gastronomie profitiert von hoher Sichtbarkeit und einer starken lokalen

Kundenfrequenz.

Obergeschoss – Attraktive Wohnstruktur mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

4-Zimmer-Wohnung (83,2 m²)

- Aktuell als WG vermietet
- Moderne Küche
- Duschbad und Gäste-WC

3-Zimmer-Wohnung (78,5 m²)

- Nachhaltig vermietet
- Wohn-/Essküche
- Zwei Schlafzimmer
- Balkon

- Duschbad und separates WC

•Perspektivisch auch für Kurzzeitvermietung oder Eigennutzung geeignet

1-Zimmer-Appartement (33 m²)

- Solide vermietet

Die Kombination aus langfristig vermieteten Wohneinheiten und flexiblen Nutzungsperspektiven bietet Kapitalanlegern zusätzliche strategische Optionen.

Nachhaltig modernisiert – Kein akuter Investitionsbedarf

Im Rahmen der Kernsanierung 2015/2016 wurden unter anderem:

- die Elektrik erneuert,
- Wasserleitungen ausgetauscht,
- neue Fenster eingebaut,
- Innenräume und Dachboden gedämmt.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Zentralheizung mit Ölbrenner (Baujahr 2009)
- Moderne Ausstattungsstandards in allen Einheiten

Das Gebäude präsentiert sich technisch solide und ohne erkennbaren Modernisierungstau.

Fazit: Standortstarke Kapitalanlage nahe Heilbronn

Dieses Wohn- und Geschäftshaus verbindet historische Architektur mit moderner Gebäudetechnik, langfristig gesicherten Mieteinnahmen und attraktivem Entwicklungspotenzial.

Die unmittelbare Nähe zu Heilbronn sowie die zentrale Lage in Weinsberg machen das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Erträge, Werthaltigkeit und Zukunftsperspektiven setzen.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 26188133 - 74189 Weinsberg

Détails des commodités

- Vollvermietetes Wohn- & Geschäftshaus
 - Kernsanierung abgeschlossen
 - Zentrale Innenstadtlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial
 - Attraktive Rendite
 - Mischstruktur aus Wohnen & Gewerbe zur Risikominimierung
 - Ausbaureserve im Untergeschoss
- Drei Wohneinheiten:**
- 4 Zimmer Wohnung mit 83,2 m² (WG)
 - 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und 78,5 m²
 - 1 Zimmer Appartement mit 33 m²
- Drei Gewerbeeinheiten:**
- Gaststätte 195 m² + Terrasse 38,3 m²
 - Barbershop 36 m²
 - Fahrschule 50 m²
 - 4x PKW Freiplätze
 - 2x Garage

CODE DU BIEN: 26188133 - 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 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.

CODE DU BIEN: 26188133 - 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