

Weinsberg

## Historischer Charme trifft moderne Rendite – Ihr Investment mitten in Weinsberg

????????? ??????????: 25188097



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

????? ??????: 1.690.000 EUR • ??????????: ca. 465 m<sup>2</sup> • ??????: 13 • ?????? ????: 485 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ?????? ??????????

● ?????????????? ??? ??????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

## ?? ??? ????

????????? ????????	25188097
???????????	ca. 465 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	13
?????????? ???	7
???????????	
???????????	3
???? ????????????	1890
????? ????????????	4 x ?????????? ????? ????????????, 2 x ??????

????? ????????	1.690.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2016
???????????	???????
???????????????	ca. 256 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ??????????, ?????????????? ???????, ????????

???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

## ????????? ??????

???????????	????????? ????????
???????????	
???? ????????????	????
???????????????	27.02.2033
???????????????????	
?????? ???	
???? ????????????	????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	66.00 kWh/m²a
???????????????	
???????????	
???????????	B
???????????????	
???????????	
?????? ????????????	1880
???????? ?? ??	
???????????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

?? ??????



???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

?? ??????



???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

?? ??????



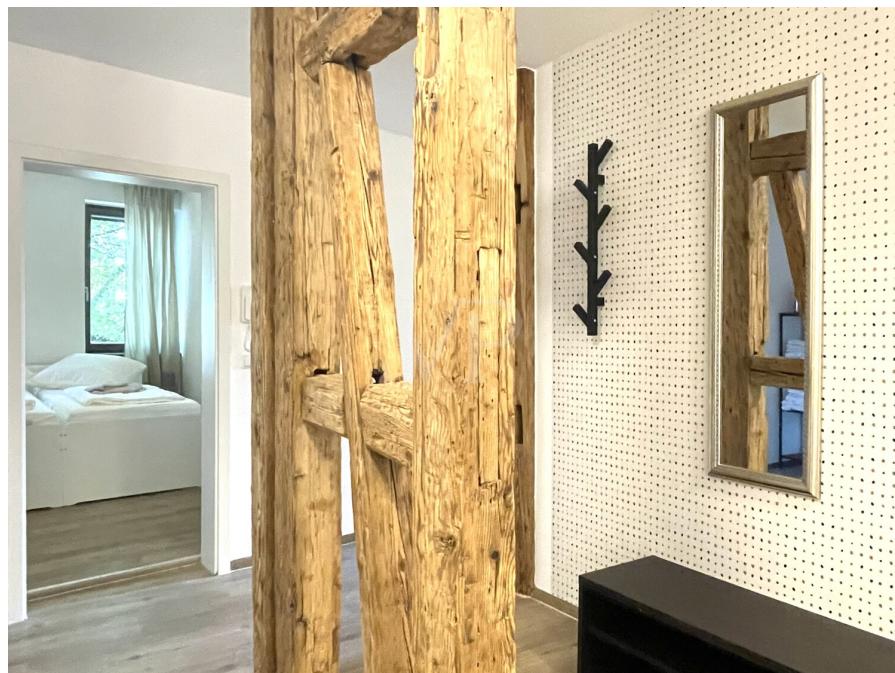
???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

?? ???????



???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

?? ??????



???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

?? ???????



???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

?? ???????



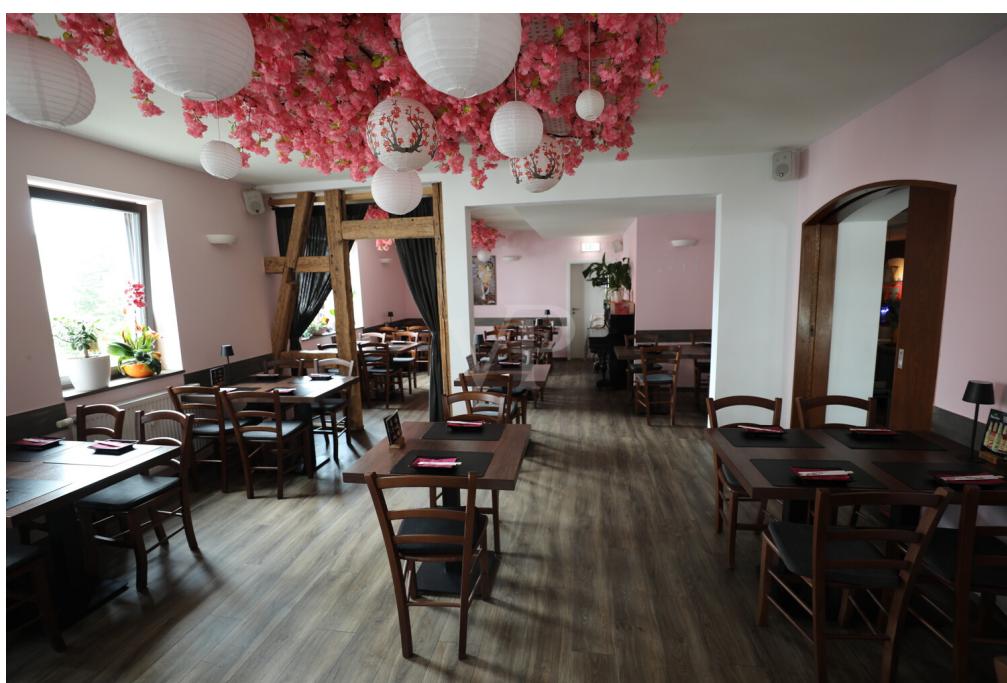
???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

?? ??????



???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

?? ???????



???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

?? ???????



???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

?? ???????



???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

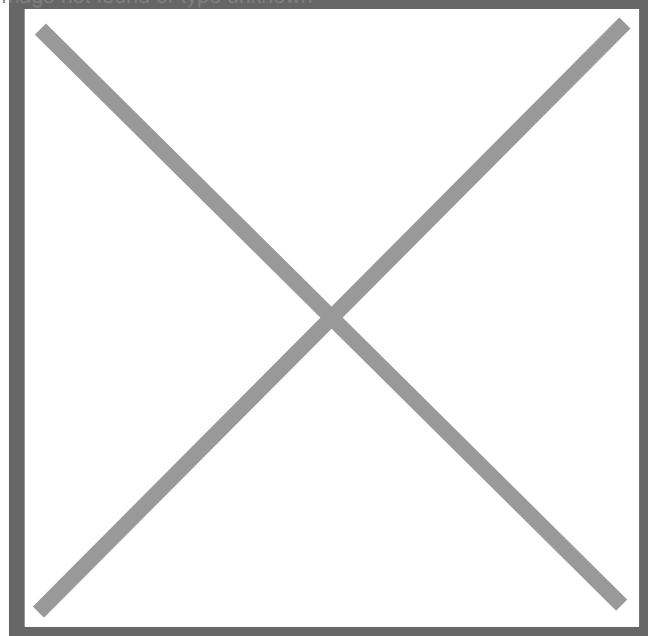
?? ???????



???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

?? ???????

Image not found or type unknown



???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES  
OF THE WORLD™

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



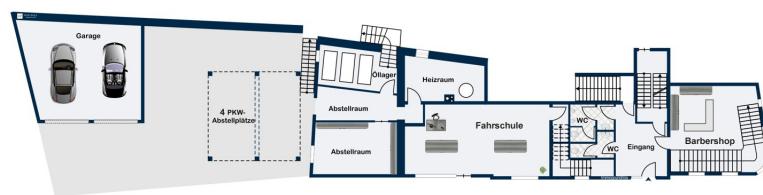
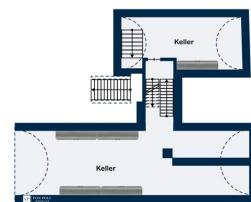
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

???????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ?? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ??????? ?? ?? ??????? ??.

???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

## ??? ????? ????????

Historischer Charme trifft moderne Rendite – Ihr Investment mitten in Weinsberg

Im Stadtkern von Weinsberg – direkt neben dem Rathaus und dem bekannten Weibertreu Museum – präsentiert sich dieses charmante und zugleich renditestarke Wohn- & Geschäftshaus als hervorragende Kapitalanlage.

Das im Jahr 1890 erbaute Gebäude wurde 2015/2016 umfassend kernsaniert und überzeugt heute durch seine solide Bausubstanz, moderne Ausstattung und stabile Mieterstruktur.

Investieren Sie in Qualität und Lage

Das Objekt bietet eine attraktive Rendite und ist vollständig sowie langfristig vermietet. Neben den hochwertigen Wohn- und Gewerbeeinheiten runden zwei Garagen und vier Außenstellplätze das Angebot ab – selbstverständlich im Kaufpreis enthalten.

Gebäudestruktur und Nutzung

• Untergeschoss:

Hier befinden sich zwei großzügige Kellerräume (ca. 122 m<sup>2</sup>) mit Ausbaureserve.

• Straßengeschoß:

Diese Ebene umfasst zwei attraktive Gewerbeeinheiten – eine Fahrschule (ca. 50 m<sup>2</sup>) und ein Barbershop (ca. 36 m<sup>2</sup>) – sowie die Garagen, der Heizraum und das Öllager.

• Erdgeschoß:

Das beliebte Sushi-Restaurant (ca. 195 m<sup>2</sup>) mit 38 m<sup>2</sup> großer Außenterrasse bietet zwei geschmackvolle Gasträume, moderne Sanitäranlagen, Lagerflächen und eine großzügig ausgestattete Gastro-Küche – ein Publikumsmagnet in bester Innenstadtlage.

• Obergeschoß:

Drei moderne und gepflegte Wohneinheiten:

- 4-Zimmer-Wohnung (83,2 m<sup>2</sup>) – als WG vermietet, mit moderner Küche, Duschbad und Gäste-WC
- 3-Zimmer-Wohnung (78,5 m<sup>2</sup>) – möblierte Ferienwohnung mit Balkon, Wohn-/Essküche, zwei Schlafzimmern mit vier Einzelbetten, Duschbad und separatem WC. Diese Einheit kann natürlich auch kurzfristig selbst genutzt werden.

- 1-Zimmer-Appartement (33 m<sup>2</sup>) – solide vermietet

#### Ausstattung & Modernisierung

- Kernsanierung 2015/2016: neue Elektrik, Wasserleitungen, Fenster, Innenraum- und Dachbodendämmung
- Zentralheizung mit Ölbrenner (2009)
- Moderne Ausstattung in allen Einheiten
- Zentrale, frequentierte Lage im Herzen von Weinsberg

#### Ihr Investment im Überblick

- Vollvermietetes Wohn- & Geschäftshaus
- Attraktive Rendite
- Zentrale Innenstadtlage mit hohem Wertsteigerungspotenzial
- 2 Garagen & 4 Außenstellplätze inklusive
- Kernsanierung abgeschlossen – kein Modernisierungsstau

Dieses Objekt vereint Tradition, Lage und wirtschaftliche Stabilität – eine seltene Gelegenheit für Anleger, die Wert auf Sicherheit und nachhaltige Erträge legen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25188097 - 74189 Weinsberg

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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