

Weinsberg

Kapitalanlage nahe Heilbronn: Kernsaniertes Wohn- & Geschäftshaus in Weinsberg

Αριθμός ακινήτου: 26188133

www.von-poll.comΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.585.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 465 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 13 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 485 m²

Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ??? ??????

?????? ????????	26188133	???? ??????	1.585.000 EUR
?????????	ca. 465 m ²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
?????????	13		
????????? ???	7	???? ????????????	2016
?????????		????????? ????????????	???????
?????????	3	?????????????????????	ca. 256 m ²
???? ??????????????	1890	??????	
????? ??????????????	4 x ??????????? ?????? ?????????????, 2 x ????????	???????	???????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	????	?????? ?????????? ??????????	66.00 kWh/m ² a
?????????? ????????????? ?????? ??	27.02.2033	????????? ????????????? ?????????	B
???? ??????????	????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ????????? ??????????????	1880

Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ???????



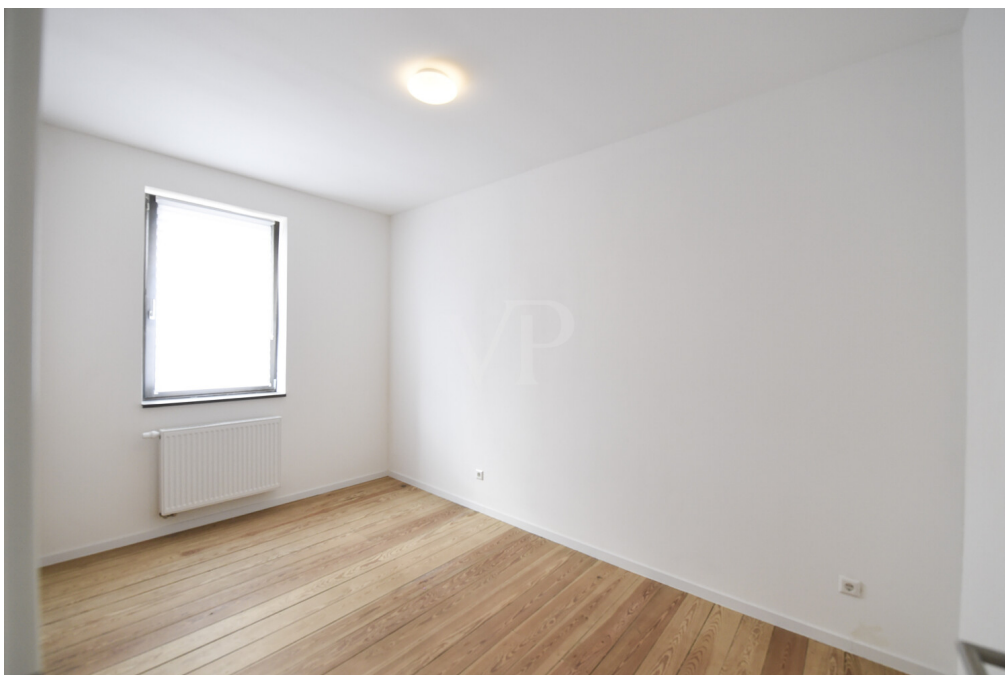
Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ????????



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®)

Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

?? ????????



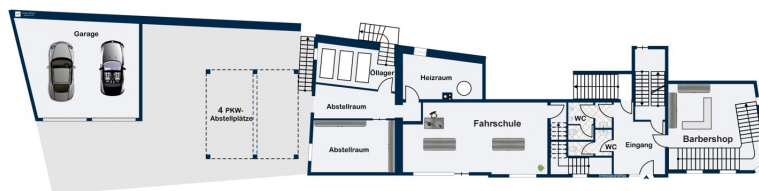
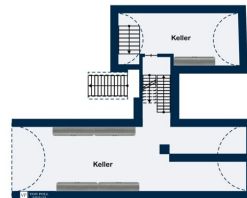
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

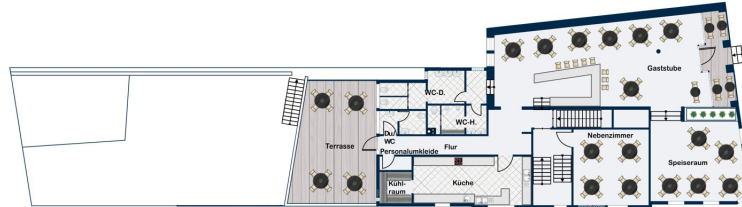
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

??? **?????** **?????????**

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.

Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

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

- 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

Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 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.

Αριθμός ακινήτου: 26188133 - 74189 Weinsberg

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

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

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

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

www.von-poll.com