

Weinsberg

# Történelmi báj találkozik a modern kor elvárásaival – befektetés Weinsberg szívében

VP azonosító: 25188097

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

VÉTELÁR: 1.690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 465 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 485 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25188097                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 465 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 13                                   |
| Hálósobák             | 7                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 1890                                 |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.690.000 EUR                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2016                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 256 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                               |

VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 27.02.2033    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 66.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1880                |

VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg**

## Az ingatlan

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)



**von Poll Immobilien**  
auch in der Region  
in 1000+ Immobilien  
© 2016 von Poll

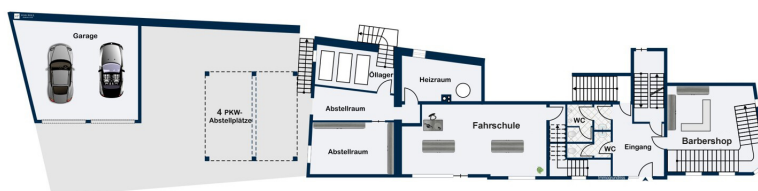
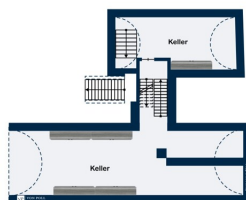
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

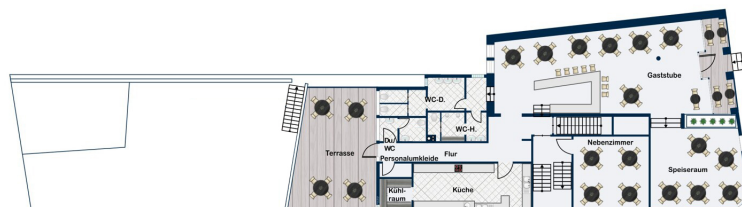
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

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

VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Az első benyomás

Történelmi báj találkozik a modern megtérüléssel – befektetés Weinsberg szívében. Weinsberg központjában – közvetlenül a városháza és a híres Weibertreu Múzeum mellett – ez a bájos és magas hozamú lakó- és kereskedelmi épület kiváló befektetési lehetőséget kínál. Az 1890-ben épült épület 2015/2016-ban átfogó felújításon esett át, és ma masszív szerkezetével, modern felszereltségével és stabil bérloki bázisával lenyugózó. Fektessen be a minőségbe és az elhelyezkedésbe. Az ingatlan vonzó hozamot kínál, és hosszú távon teljes mértékben bérbe adják. A kiváló minőségű lakó- és kereskedelmi egységek mellett két garázs és négy kültéri parkolóhely teszi teljessé a kínálatot – természetesen a vételárban benne foglaltatik. Épület szerkezete és használata: • Alagsor: Ez a szint két tágas pincehelyiséget (kb. 122 m<sup>2</sup>) foglal magában, bővítési lehetőséggel. • Utcaszint: Ez a szint két vonzó kereskedelmi egységet tartalmaz – egy autósiskolát (kb. 50 m<sup>2</sup>) és egy fodrászatot (kb. 36 m<sup>2</sup>) –, valamint garázsokat, kazánházat és olajtárolót. • Földszint: A népszerű sushi étterem (kb. 195 m<sup>2</sup>) 38 m<sup>2</sup>-es kültéri terasszal két ízlésesen berendezett étkezővel, modern fürdoszobákkal, tárolóhelyiségekkel és egy nagyméretűen felszerelt kereskedelmi konyhával várja vendégeit – igazi közönségkedvenc, kiváló belvárosi helyen. • Elso emelet: Három modern és jól karbantartott apartman: - 4 szobás apartman (83,2 m<sup>2</sup>) – közös lakásként kiadó, modern konyhával, zuhanyzós fürdoszobával és vendégmosdóval - 3 szobás apartman (78,5 m<sup>2</sup>) – bútorozott nyaralóapartman erkéllyel, nappali/étkező/konyhával, két hálószobával, négy egyszemélyes ágygal, zuhanyzós fürdoszobával és külön WC-vel. Természetesen ez az egység rövid távú személyes használatra is használható. - 1 szobás apartman (33 m<sup>2</sup>) – teljes egészében kiadó. Jellemzők és korszerűsítés: • Teljes felújítás 2015/2016: új elektromos vezetékek, vízvezetékek, ablakok, belső és tetőtér szigetelés • Központi fűtés olajtűzelésű kazánnal (2009) • Modern felszereltség minden lakásban • Központi, nagy forgalmú helyszín Weinsberg szívében. Befektetése egy pillantásra: • Teljesen bérbe adott lakó- és kereskedelmi épület • Vonzó megtérülés • Központi belvárosi helyszín magas értéknövekedési potenciállal • 2 garázs és 4 kültéri parkolóhely benne van az árban • Teljes felújítás – nincsenek halasztott karbantartási munkák. Ez az ingatlan ötvözi a hagyományt, a helyszínt és a gazdasági stabilitást – ritka lehetőség azoknak a befektetőknek, akik értékelik a biztonságot és a fenntartható hozamot. Várjuk megkeresését, és örömmel adunk további információkat, vagy szervezünk megtekintést.

VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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