

Weinsberg

Einziehen & Wohlfühlen: Charmantes Einfamilienhaus mit Kamin und zwei Garagen

VP azonosító: 26188063



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 360.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90,15 m² • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 304 m²

VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

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

VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Áttekintés

VP azonosító	26188063	Vételár	360.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 90,15 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4.5		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1930	Modernizálás / felújítás	2024
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	182.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.02.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991

VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Az ingatlan



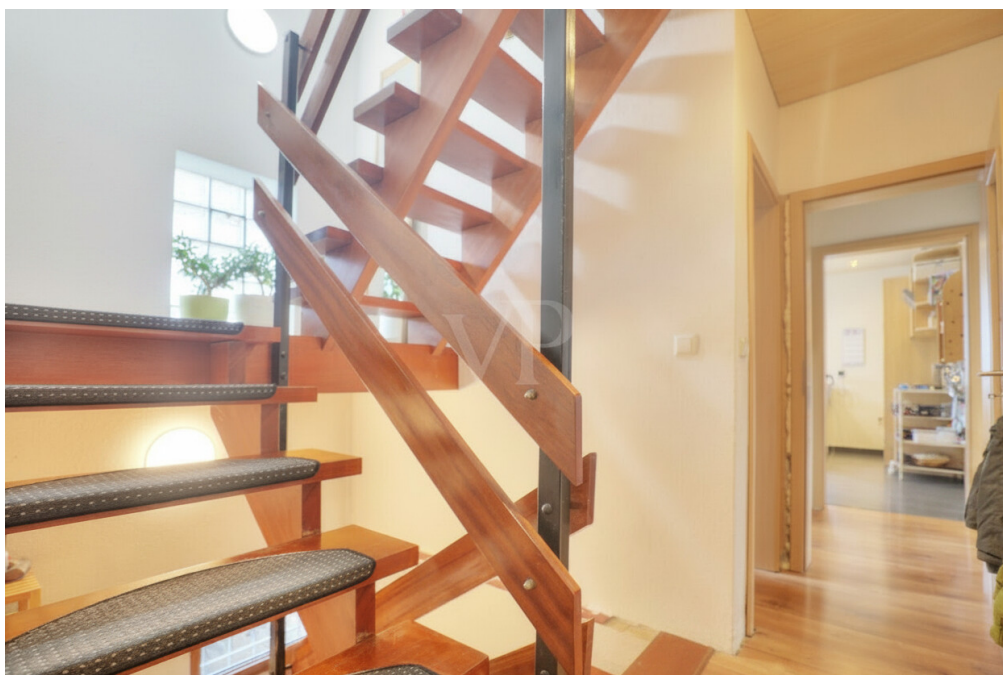
VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Az ingatlan



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



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



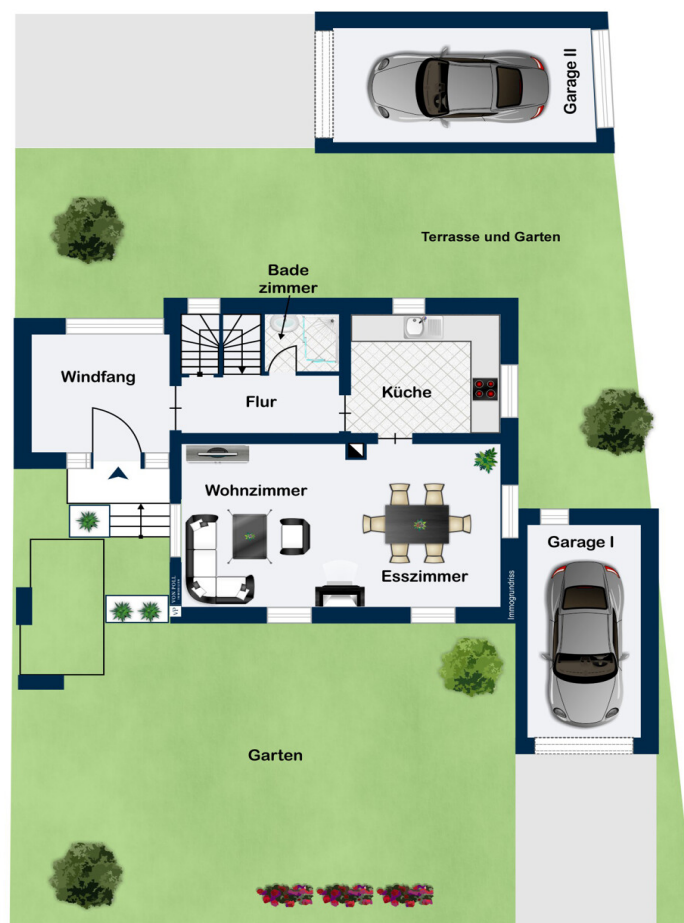
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

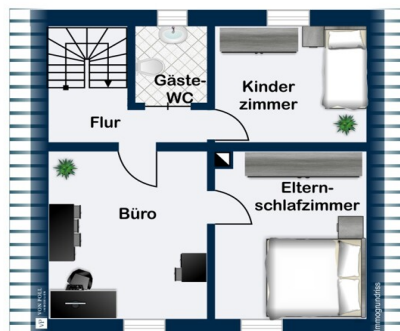
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com

VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Alaprajzok





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

VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 26188063 - 74189 Weinsberg

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 26188063 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com