

Weinsberg – Weinsberg

Zweifamilienhaus in guter Lage

CODICE OGGETTO: 23188352

VERKAUFT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 590 m²

CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23188352
Superficie netta	ca. 260 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	11
Camere da letto	8
Bagni	4
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.12.2031
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	182.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F

CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

La proprietà



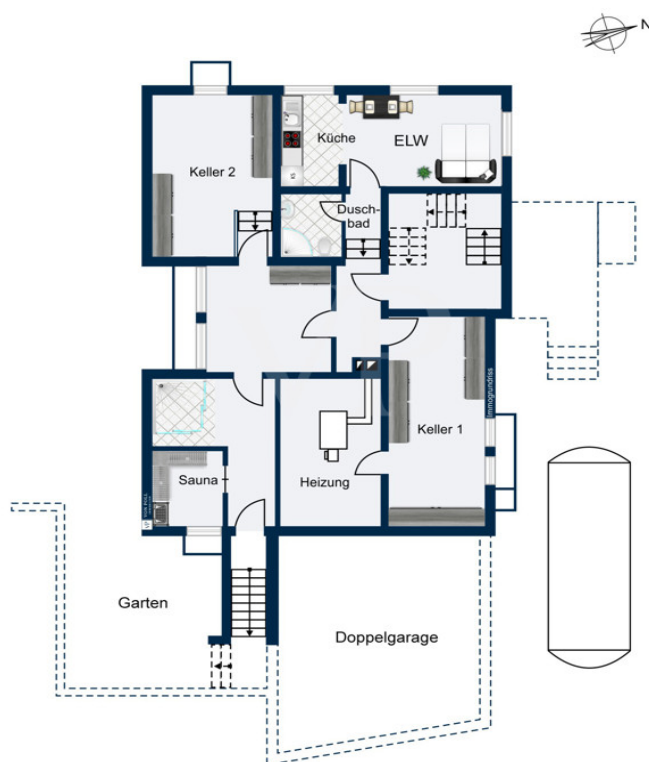
CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

La proprietà

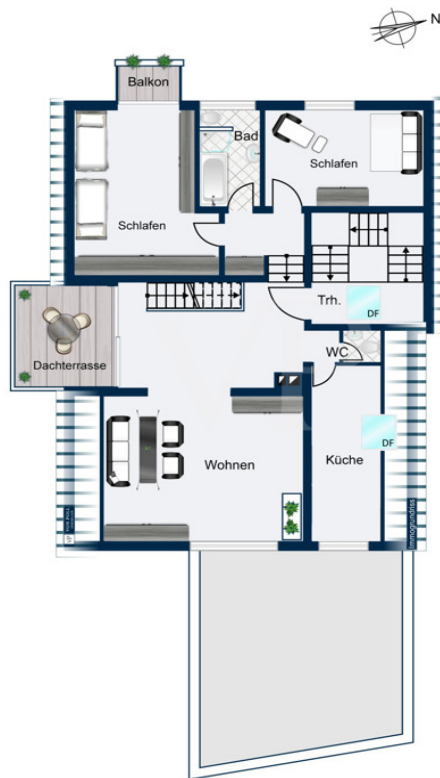


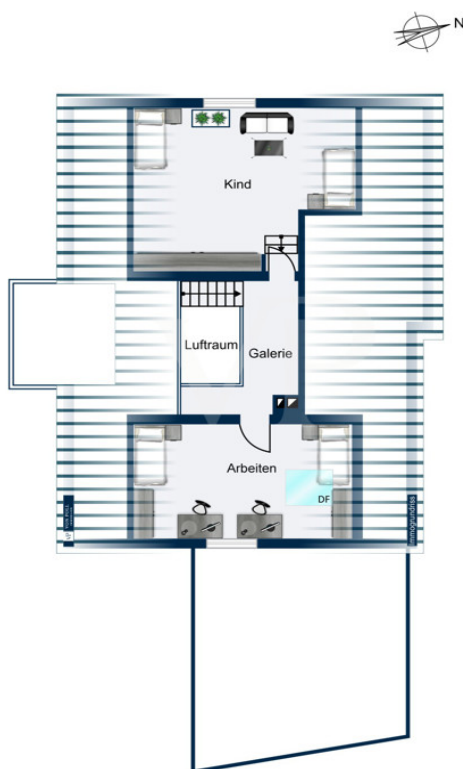
CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Una prima impressione

Zweifamilienhaus in guter Lage mit sehr viel Platz, auch gut als Generationenhaus nutzbar. Sie suchen nach einem großzügigen Wohnraum für sich und Ihre Liebsten in attraktiver Umgebung? Dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein! Dieses massive Zweifamilienhaus mit separatem Einliegerbereich erstreckt sich mit seinen ca. 260 m² Wohnfläche über vier Etagen, auf einem Grundstück von ca. 590 m² und bietet viele Möglichkeiten. Das Haus lässt sich wie folgt unterteilen: Erdgeschoss mit schönem Garten. Das Erdgeschoss wird zuerst durch den offenen Essbereich erschlossen, welcher zum großzügigen, ca. 29m² großen Wohnbereich übergeht. Verbringen Sie gemütliche Abende, die durch die wohlige Atmosphäre des Kamins bestärkt werden. Zudem gelangen Sie über den Essbereich auf die gemütliche Terrasse in Süd-Ausrichtung. Toskana Flair inklusive! Genießen Sie hier Kaffee und Kuchen bei warmen Sonnenstrahlen mit Freunden und Familie. Über das Wohnzimmer betreten sie einen weiteren Essbereich mit einer Einbauküche, die genügend Stauraum für alle Ihre Küchenutensilien bietet. Diese wird vervollständigt durch die anliegende Speisekammer. Weiterhin verfügt die Etage über einen kleinen Flur, der die restlichen Räume erschließt. Dazu gehört das lichtdurchflutete ca. 18m² große Schlafzimmer mit Terrassenzugang. Angrenzend daran befindet sich das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einer Dusche, sowie einem Waschbecken und WC ausgestattet ist. Abgeschlossen wird das Erdgeschoss durch das Arbeitszimmer, das ebenfalls als Kinder- oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Über die Treppe im Treppenhaus erreichen Sie das Untergeschoss. Zu Ihrer Rechten befindet sich das Gästezimmer inklusive überleitender Küche. Ein Duschbad liegt ebenfalls an. Homeoffice !?! - Dieser Bereich liegt Hochparterre, ist also durch die ausreichenden Fenster angenehm hell. Darüber hinaus finden Sie hier aufgrund der Kellerräume genügend Abstellraum. Ein Highlight ist der kleine Wellnessbereich mit großzügiger, begehrter Dusche und modernen Sauna. Über den direkten Zugang in den Garten, kann jeder Saunagang im Freien abgerundet werden. Obergeschoss und Dachgeschoss – 5 Zimmer Einheit Im Obergeschoss werden Sie von der hellen Diele empfangen. Von hier aus erschließt sich vor Ihnen der Balkon in Süd-Ausrichtung. Außerdem befindet sich links von Ihnen der weite Wohnbereich. Des Weiteren gelangen Sie über die Diele in das Gäste-WC. Angrenzend dazu befindet sich ein praktisches Arbeitszimmer, in dem Sie ausreichend Platz für Regale und Arbeitstisch finden. Zurück in der Diele: Zum einen haben Sie die Möglichkeit über eine Treppe das Dachgeschoss zu betreten, zum anderen führen Sie wenige Stufen zu den weiteren Räumen des Obergeschosses. Diese bilden zwei Kinderzimmer, wobei eines mit einem Balkon in West-Ausrichtung ausgestattet ist. Zwischen den Zimmern befindet sich das Tageslicht-Badezimmer inklusive Dusche, WC und Waschbecken. Im Dachgeschoss

finden Sie zwei weitere geräumige Kinder-, Schlaf-, oder Gästezimmer vor. Ebenso können Sie diese als Hobbyräume gestalten. Siehe Grundriss. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Doppelgarage, sowie zwei Außenstellplätzen. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu können!

CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Dettagli dei servizi

- EBK mit Speisekammer (3 x Küche möglich)
- Echtholzparkett
- Kamin
- Einbauschränke
- Einliegerwohnung
- 4x Badezimmer
- 1x Gäste WC
- Garten, Terrasse & Dachterrasse in Süd-West Ausrichtung
- Balkon
- Wintergarten
- Doppelgarage
- Vollunterkellert mit separatem Zugang in den Garten
- Sauna mit Dusche
- Die Immobilien wurde 2006 überwiegend Saniert / Renoviert

CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Tutto sulla posizione

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 ausgezeichnetener Unternehmensstandort. 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.

CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 182.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODICE OGGETTO: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com