

Weinsberg

## Il fascino storico incontra i rendimenti moderni: il tuo investimento nel cuore di Weinsberg

Codice oggetto: 25188097



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 465 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 485 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25188097 - 74189 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: 25188097 - 74189 Weinsberg

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25188097                             |
| Superficie netta    | ca. 465 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 13                                   |
| Camere da letto     | 7                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1890                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.690.000 EUR                                                             |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2016                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 256 m²                                                                |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                  |

Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 66.00 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.02.2033           | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1880                                |



Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

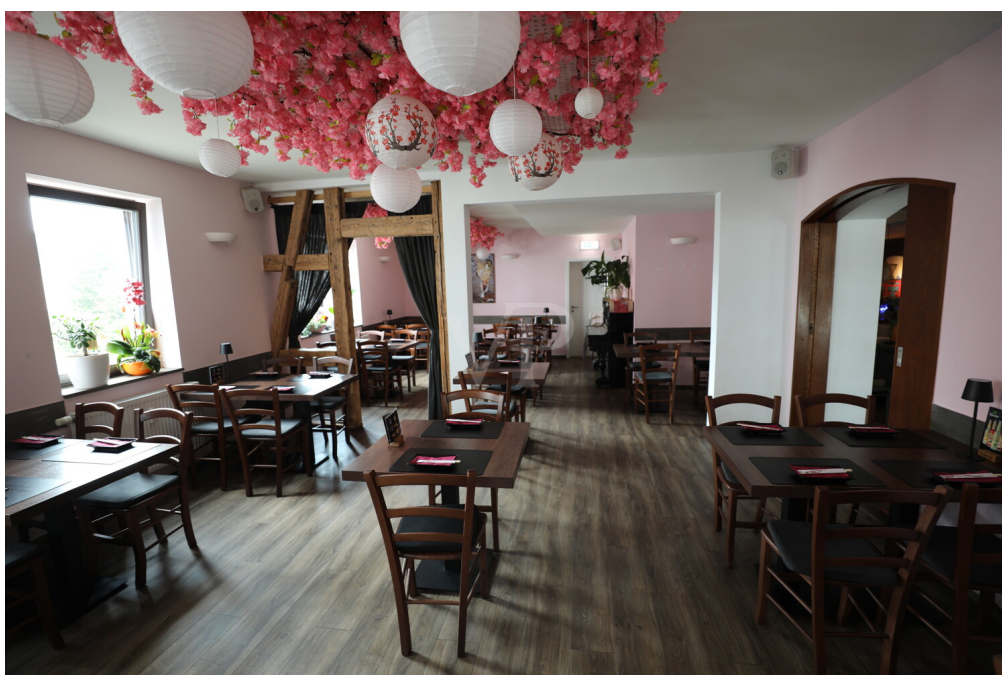
## La proprietà





Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg**

# La proprietà

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*




**von Poll Immobilien**  
Real Estate für  
die Elite. Eine Marke. © 2014 von Poll AG

# Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

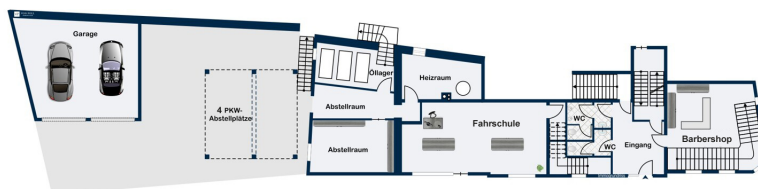
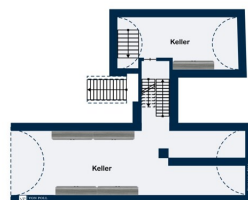
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

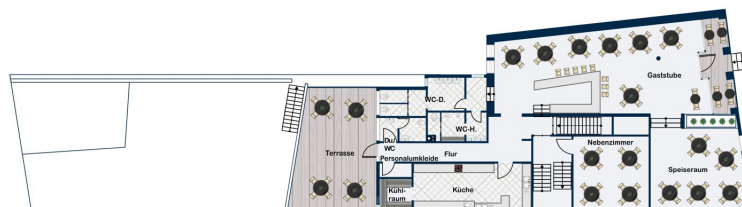
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)



Codice oggetto: 25188097 - 74189 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: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Una prima impressione

Il fascino storico incontra i rendimenti moderni: il vostro investimento nel cuore di Weinsberg. Nel centro di Weinsberg, proprio accanto al municipio e al rinomato Museo Weibertreu, questo affascinante edificio residenziale e commerciale ad alto rendimento si presenta come un'eccellente opportunità di investimento. Costruito nel 1890, l'edificio è stato ampiamente ristrutturato nel 2015/2016 e oggi colpisce per la sua solida costruzione, i comfort moderni e la solida base di inquilini. Investite in qualità e posizione. L'immobile offre un rendimento interessante ed è completamente affittato a lungo termine. Oltre alle unità residenziali e commerciali di alta qualità, due garage e quattro posti auto esterni completano l'offerta, naturalmente inclusi nel prezzo di acquisto.

Struttura e utilizzo dell'edificio:

- Seminterrato: questo livello comprende due ampie cantine (circa 122 m<sup>2</sup>) con potenziale di ampliamento.
- Piano strada: Questo livello comprende due attraenti unità commerciali - una scuola guida (circa 50 m<sup>2</sup>) e un barbiere (circa 36 m<sup>2</sup>) - così come i garage, la sala caldaie e il deposito di petrolio.
- Piano terra: Il famoso ristorante di sushi (circa 195 m<sup>2</sup>) con una terrazza esterna di 38 m<sup>2</sup> offre due sale da pranzo arredate con gusto, bagni moderni, spazio di stoccaggio e una cucina commerciale generosamente attrezzata - un vero piacere per la folla in una posizione privilegiata nel centro.
- Primo piano: Tre appartamenti moderni e ben tenuti: - Appartamento di 4 locali (83,2 m<sup>2</sup>) - affittato come appartamento condiviso, con una cucina moderna, bagno con doccia e WC per gli ospiti - Appartamento di 3 locali (78,5 m<sup>2</sup>) - appartamento per le vacanze arredato con balcone, soggiorno/sala da pranzo/cucina, due camere da letto con quattro letti singoli, bagno con doccia e WC separato. Questa unità, naturalmente, può essere utilizzata anche per uso personale a breve termine. - Monolocale (33 m<sup>2</sup>) – completamente affittato.

Caratteristiche e ammodernamento:

- Ristrutturazione completa 2015/2016: nuovo impianto elettrico, tubature dell'acqua, finestre, isolamento interno e del sottotetto
- Riscaldamento centralizzato con caldaia a gasolio (2009)
- Servizi moderni in tutte le unità
- Posizione centrale e ad alto traffico nel cuore di Weinsberg.

Il tuo investimento in sintesi:

- Edificio residenziale e commerciale completamente affittato
- Rendimento interessante sull'investimento
- Posizione centrale in centro con elevato potenziale di rivalutazione
- 2 garage e 4 posti auto esterni inclusi
- Ristrutturazione completa – nessuna manutenzione differita.

Questa proprietà combina tradizione, posizione e stabilità economica: una rara opportunità per gli investitori che apprezzano la sicurezza e i rendimenti sostenibili. Attendiamo con impazienza la tua richiesta e saremo lieti di fornirti ulteriori informazioni o organizzare una visita.



Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25188097 - 74189 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 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.

Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25188097 - 74189 Weinsberg

## Partner di contatto

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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