

Weinsberg

# Einziehen & Wohlfühlen: Charmantes Einfamilienhaus mit Kamin und zwei Garagen

Número da propriedade: 26188063



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

PREÇO DE COMPRA: 360.000 EUR • ÁREA: ca. 90,15 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 304 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26188063	Preço de compra	360.000 EUR
Área	ca. 90,15 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4.5	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1930		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	182.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.02.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## O imóvel



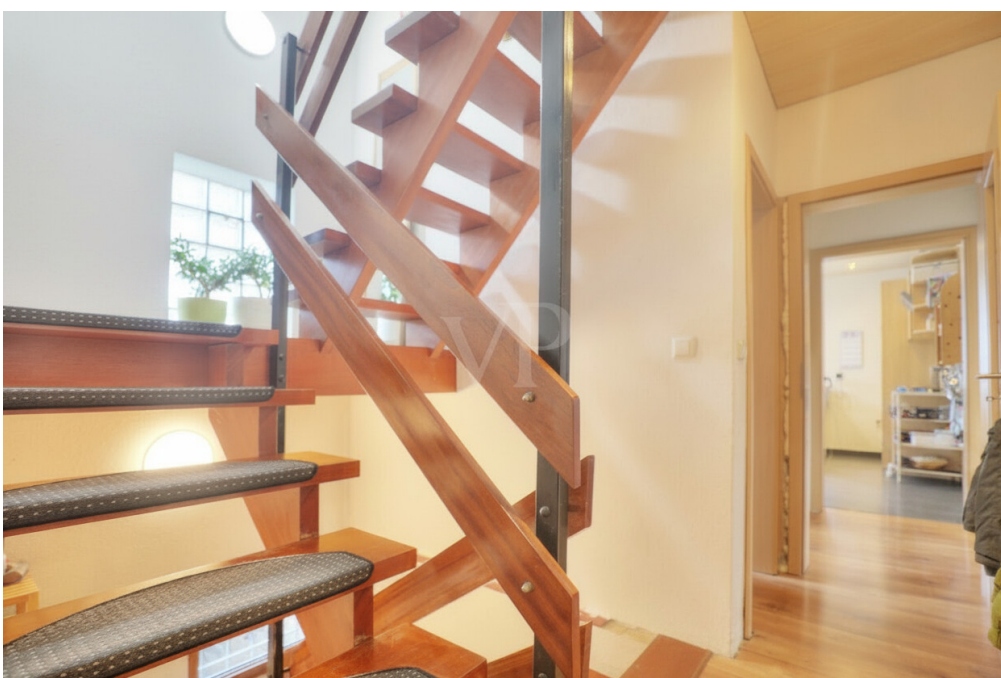
Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## O imóvel

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

Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 304 m<sup>2</sup> 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.**

**Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## **Detalhes do equipamento**

- **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**

**Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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