

Weinsberg

Kapitalanlage nahe Heilbronn: Kernsaniertes Wohn- & Geschäftshaus in Weinsberg

Número da propriedade: 26188133



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.585.000 EUR • ÁREA: ca. 465 m² • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 485 m²

Número da propriedade: 26188133 - 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: 26188133 - 74189 Weinsberg

Numa vista geral

Número da propriedade	26188133	Preço de compra	1.585.000 EUR
Área	ca. 465 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	13	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Área útil	ca. 256 m ²
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1890		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	66.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.02.2033	Classificação energética	B
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1880

Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



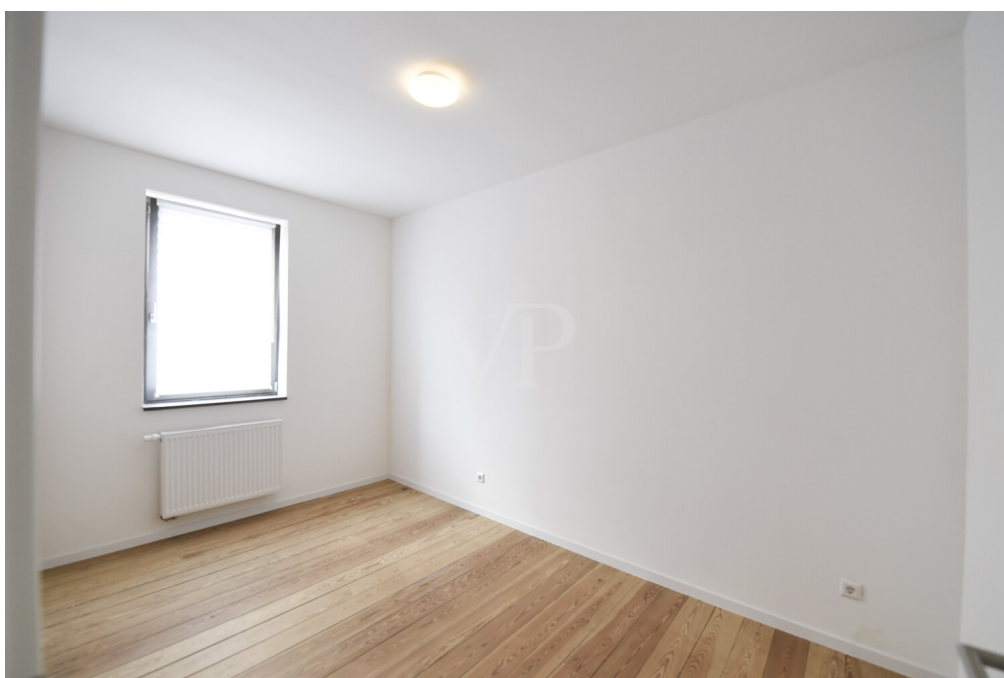
Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



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®)

Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

O imóvel



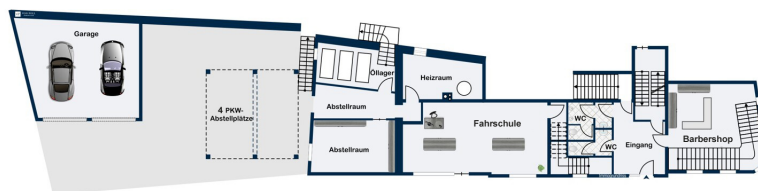
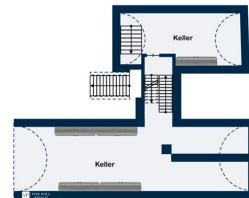
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

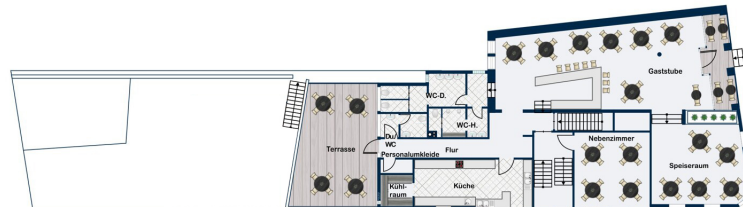
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Número da propriedade: 26188133 - 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: 26188133 - 74189 Weinsberg

Uma primeira impressão

Kapitalanlage nahe Heilbronn: Kernsaniertes Wohn- & Geschäftshaus mit nachhaltiger Rendite in Weinsberg

Nur wenige Kilometer von Heilbronn entfernt, mitten im charmanten Stadtkern von Weinsberg, befindet sich dieses umfassend kernsanierte Wohn- und Geschäftshaus mit hervorragender Mieterstruktur und überzeugender Renditeperspektive. Das ursprünglich im Jahr 1890 errichtete Gebäude wurde 2015/2016 aufwendig kernsaniert und präsentiert sich heute als technisch modernes, nachhaltig vermietetes Anlageobjekt mit attraktivem Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe.

Sofortige Einnahmensicherheit

Das Objekt ist vollständig und langfristig vermietet. Die ausgewogene Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten sorgt für stabile Mieteinnahmen, eine breite Risikostreuung und nachhaltige Ertragskraft.

Zusätzlicher Mehrwert

Zwei Garagen sowie vier Außenstellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten – ein entscheidender Vorteil für die langfristige Vermietbarkeit in zentraler Lage.

Untergeschoss – Ausbaureserve mit Potenzial

Ca. 122 m² großzügige Kellerflächen bieten zusätzliches Entwicklungspotenzial und eröffnen perspektivisch interessante Möglichkeiten zur alternativen Nutzung oder Wertsteigerung.

Straßengeschoss – Sichtbare und etablierte Gewerbeeinheiten

- Fahrschule (ca. 50 m²)
- Barbershop (ca. 36 m²)
- Garagen, Heizraum und Öllager

Die gut frequentierte Lage sowie die stabile Gewerbemietstruktur schaffen eine verlässliche Grundlage für kontinuierliche Einnahmen.

Erdgeschoss – Erfolgreiche Gastronomie in zentraler Lage

Beliebtes Sushi-Restaurant mit ca. 195 m² Nutzfläche bestehend aus:

- Zwei geschmackvoll gestalteten Gasträumen
- Moderner Gastronomieküche
- Sanitäreinrichtungen und Lagerflächen
- Ca. 38 m² großer Außenterrasse

Die etablierte Gastronomie profitiert von hoher Sichtbarkeit und einer starken lokalen

Kundenfrequenz.

Obergeschoss – Attraktive Wohnstruktur mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

4-Zimmer-Wohnung (83,2 m²)

- Aktuell als WG vermietet
- Moderne Küche
- Duschbad und Gäste-WC

3-Zimmer-Wohnung (78,5 m²)

- Nachhaltig vermietet
- Wohn-/Essküche
- Zwei Schlafzimmer
- Balkon

- Duschbad und separates WC

•Perspektivisch auch für Kurzzeitvermietung oder Eigennutzung geeignet

1-Zimmer-Appartement (33 m²)

- Solide vermietet

Die Kombination aus langfristig vermieteten Wohneinheiten und flexiblen Nutzungsperspektiven bietet Kapitalanlegern zusätzliche strategische Optionen.

Nachhaltig modernisiert – Kein akuter Investitionsbedarf

Im Rahmen der Kernsanierung 2015/2016 wurden unter anderem:

- die Elektrik erneuert,
- Wasserleitungen ausgetauscht,
- neue Fenster eingebaut,
- Innenräume und Dachboden gedämmt.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Zentralheizung mit Ölbrenner (Baujahr 2009)
- Moderne Ausstattungsstandards in allen Einheiten

Das Gebäude präsentiert sich technisch solide und ohne erkennbaren Modernisierungstau.

Fazit: Standortstarke Kapitalanlage nahe Heilbronn

Dieses Wohn- und Geschäftshaus verbindet historische Architektur mit moderner Gebäudetechnik, langfristig gesicherten Mieteinnahmen und attraktivem Entwicklungspotenzial.

Die unmittelbare Nähe zu Heilbronn sowie die zentrale Lage in Weinsberg machen das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Erträge, Werthaltigkeit und Zukunftsperspektiven setzen.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

Detalhes do equipamento

- Vollvermietetes Wohn- & Geschäftshaus
 - Kernsanierung abgeschlossen
 - Zentrale Innenstadtlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial
 - Attraktive Rendite
 - Mischstruktur aus Wohnen & Gewerbe zur Risikominimierung
 - Ausbaureserve im Untergeschoss
- Drei Wohneinheiten:**
- 4 Zimmer Wohnung mit 83,2 m² (WG)
 - 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und 78,5 m²
 - 1 Zimmer Appartement mit 33 m²
- Drei Gewerbeeinheiten:**
- Gaststätte 195 m² + Terrasse 38,3 m²
 - Barbershop 36 m²
 - Fahrschule 50 m²
 - 4x PKW Freiplätze
 - 2x Garage

Número da propriedade: 26188133 - 74189 Weinsberg

Tudo sobre a localização

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 ausgezeichneter 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.

Número da propriedade: 26188133 - 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

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

www.von-poll.com