

**Weinsberg**

# Raum für Familie, Homeoffice und Lebensqualität am Ziegeleipark

**Objektnummer: 26188070****Capital**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Hochnote für

von Poll Immobilien

www.von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**MIETPREIS: 1.990 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 253 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Auf einen Blick

|              |                                                  |
|--------------|--------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26188070                                         |
| Wohnfläche   | ca. 165 m <sup>2</sup>                           |
| Dachform     | Satteldach                                       |
| Zimmer       | 8                                                |
| Schlafzimmer | 3                                                |
| Badezimmer   | 2                                                |
| Baujahr      | 1994                                             |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x<br>Garage, 120 EUR<br>(Miete) |

|                               |                                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Mietpreis                     | 1.990 EUR                                                 |
| Nebenkosten                   | 170 EUR                                                   |
| Haustyp                       | Doppelhaushälfte                                          |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2026                                                      |
| Zustand der<br>Immobilie      | saniert                                                   |
| Bauweise                      | Massiv                                                    |
| Nutzfläche                    | ca. 36 m <sup>2</sup>                                     |
| Ausstattung                   | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 180.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.12.2033     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2023           |

Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



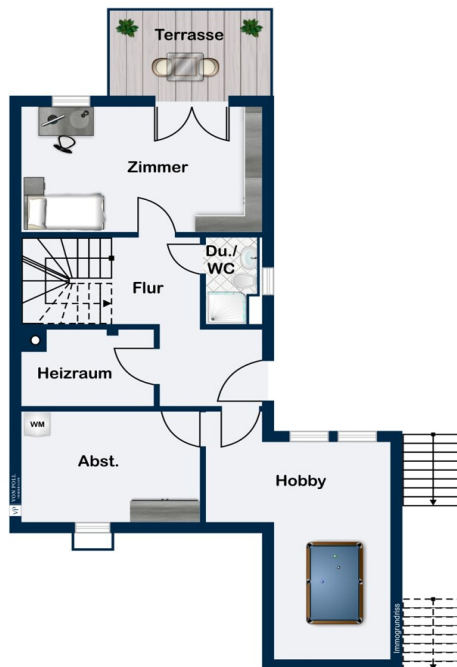
**Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg**

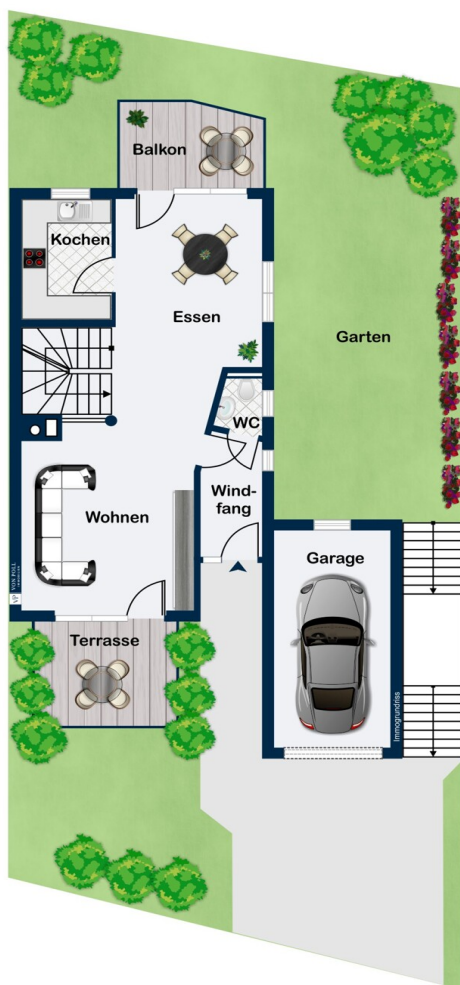
## **Die Immobilie**

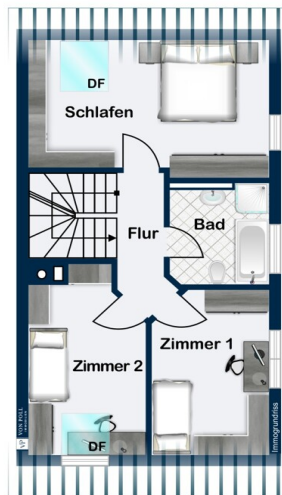


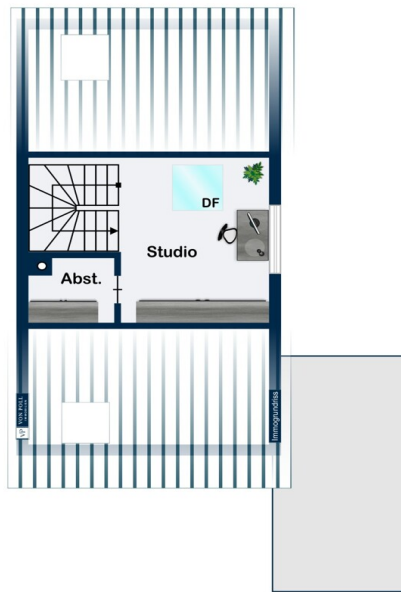
Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Doppelhaushälfte bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> auf einem eingewachsenen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 253 m<sup>2</sup> und präsentiert sich als attraktives Zuhause mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten. Ein "wahres Raumwunder".

Das Haus wurde 1994 erbaut und zuletzt umfassend saniert. Im Rahmen der Renovierung 2025/26 wurden eine neue Einbauküche, neue Bodenbeläge, die Außenfassade, die Gartengestaltung und der Anstrich erneuert. Das Haus ist sofort bezugsfrei und kann zeitnah bezogen werden.

Die insgesamt 8 Zimmer des Hauses, verteilt auf mehrere Ebenen, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit 8 Zimmern steht ausreichend Platz für Familie, Gäste, oder Büronutzung sowie individuelle Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung. Hinzu kommen zwei Badezimmer sowie ein praktisches Gäste-WC im Eingangsbereich. Die hell gefliesten Badezimmer sind mit Dusche und im Obergeschoss zusätzlich mit Wanne ausgestattet.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit Zugang zu einer der beiden Terrassen (Südterrasse). Das Wohnzimmer und das angrenzend, integrierte Esszimmer sind mit neuen, hochwertigen Vinylböden versehen und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre. Der Essbereich bietet über große Türen direkten Zugang zum Balkon in Nordausrichtung (bei Hitze im Sommer ein angenehm kühlender Rückzugsort), der einen weiten Ausblick über die Dächer und die grüne Umgebung von Weinsberg ermöglicht. Von hier genießen Sie einen offenen Blick in den gepflegten Garten mit vielfältiger Bepflanzung.

Die geschlossene Küche überzeugt mit moderner, neuer Einbaueinrichtung im Zuge der letzten Renovierung.

Das Obergeschoss teilt sich in drei mögliche Schlaf- /Kinderzimmer und ein Badezimmer auf. Durch die großen Fensterflächen sind auch diese Zimmer schön hell und einladend gestaltet.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und eignet sich ideal als Studio, oder Homeoffice-Bereich. Ein Dachflächenfenster sorgt für angenehme Helligkeit, einen freundlichen Arbeitsplatz und herrliche Aussicht auf die Burg Weibertreu mit Umgebung.

Hervorzuheben ist zudem der autarke Einliegerbereich im Souterrain, mit separatem

Hauszugang, der unabhängig genutzt werden kann – beispielsweise als Büro oder Gästebereich. Dieser verfügt über einen eigenen Zugang zur Terrasse und bietet vielseitige Möglichkeiten der Nutzung. Hier steht Ihnen das zweite Badezimmer zur Verfügung.

Neben dem Heizungsraum steht ein großer HWR (mit WM-Anschluss) und Abstellflächen zur Verfügung.

Die Immobilie ist mit einer Gas-Brennwertheizung ausgestattet, die 2024 installiert wurde. Der aktuelle Biogasvertrag unterstreicht die zukunftsfähige Ausrichtung der Haustechnik.

Am Haus befindet sich eine Fahrzeuggarage und zwei Fahrzeugstellplätze für zusammen 120 € monatlich( diese werden in einem ergänzenden Mietvertrag festgehalten).

Die Lage am Ziegeleipark überzeugt durch die fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs und einer angenehmen Wohnumgebung. Die Nachbarschaft ist durch gepflegte Einfamilien- und Doppelhäuser mit viel Grün geprägt.

Insgesamt bietet dieses modernisierte Haus viel Raum für individuelle Wohnideen und schafft ein attraktives Umfeld für die ganze Familie. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

**Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg**

## **Ausstattung und Details**

- Neue Einbauküche, hochwertige Vinylböden mit Trittschalldämmung und Gas-Brennwertkessel
  - Viel Tageslicht durch große Türen- und Fensterflächen
  - Autarker Einliegerbereich/Büros mit Zugang zur Terrasse und separatem Hauseingang
  - 2x Badezimmer + Gäste-WC (im Eingangsbereich)
  - Ausgebautes Dachgeschoss für z.B. Homeoffice mit separatem Abstellraum
  - 2x Terrasse + Balkon
  - Pflegeleichter und neu gestalteter Garten (insgesamt 253 m<sup>2</sup> Grundstück)
  - 2 Fzg. Freiplätze, 1 Fzg.-Garage (Mietvertrag zu 120 €/monatl.)
  - Geschlossener Mülltonnen-Abstellplätze vor dem Haus
  - Tolle Lage am Ziegeleipark Weinsberg und dem Naherholungsgebiet Stadtseetal sowie Breitenauer See
  - Dinge des täglichen Bedarf in fußläufiger Umgebung
  - Gute Anbindung durch BAB, S-Bahn und Bus
  - Das Haus ist sofort bezugsfrei und kann zeitnah bezogen werden
  - Gas (Biogasvertrag) kann übernommen werden, muss zusammen mit Wasser und Strom vom Mieter selbst angemeldet werden.
- Diese sind in 170 € NK nicht inbegriffen.

**Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg**

## **Alles zum Standort**

Weinsberg ist eine Stadt mit rund 12.000 Einwohnern im Landkreis Heilbronn, in unmittelbarer Nähe der Ballungsräume HN/NSU und liegt etwa fünf Kilometer östlich von Heilbronn im Nordosten Baden-Württembergs, zwischen dem Neckar im Westen, den Löwensteiner Bergen im Osten und dem Naherholungsgebiet Breitenauer See.

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 Lage in der Nähe des Autobahnkreuz Weinsberg mit Anbindung an die A81 und A6 ist Weinsberg sowohl als Wohnort als auch als Unternehmensstandort äußerst attraktiv.

**Objektnummer: 26188070 - 74189 Weinsberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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