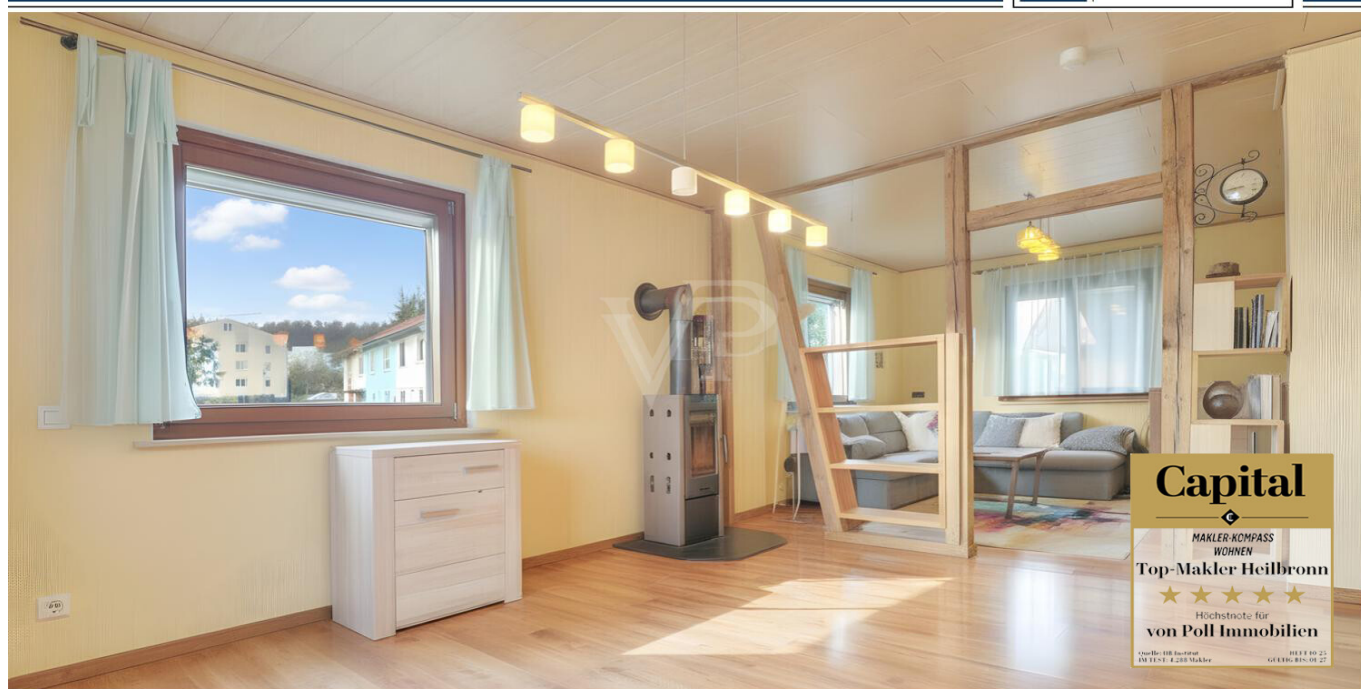


Weinsberg

Einziehen & Wohlfühlen: Charmantes Einfamilienhaus mit Kamin und zwei Garagen

Codice oggetto: 26188063



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90,15 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 304 m²

Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

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

Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188063
Superficie netta	ca. 90,15 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	19.02.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	182.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

La proprietà



Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

La proprietà



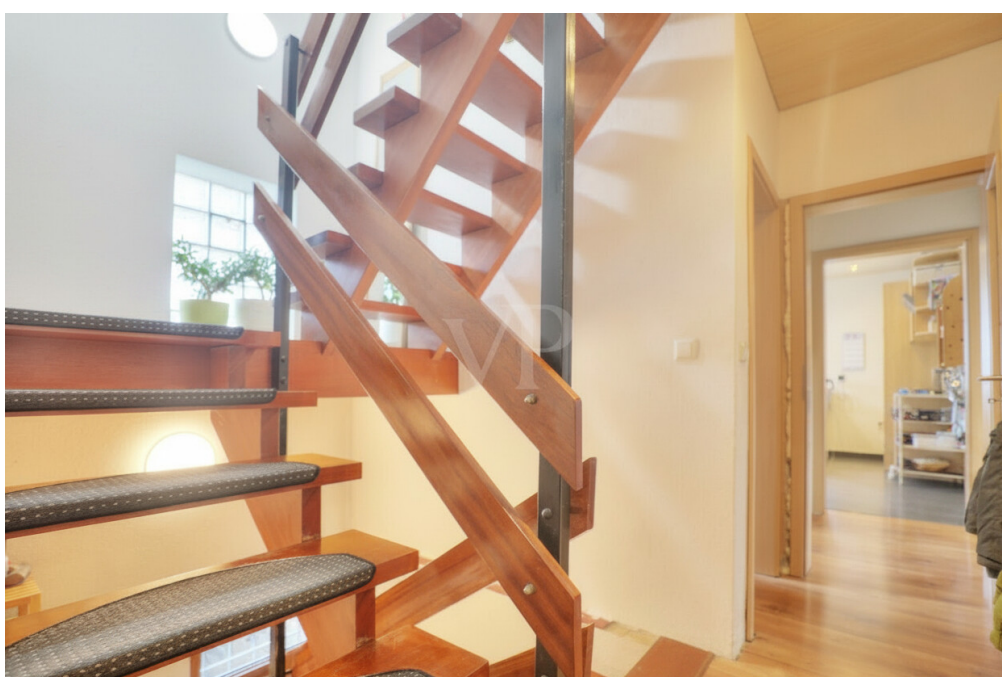
Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

La proprietà



Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

La proprietà



Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

La proprietà



Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

La proprietà



Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

La proprietà



Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

La proprietà



Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

La proprietà



Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

La proprietà



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

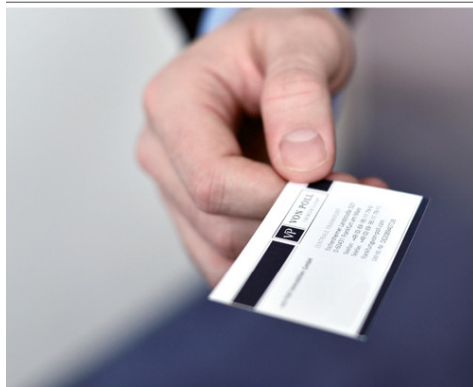
Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



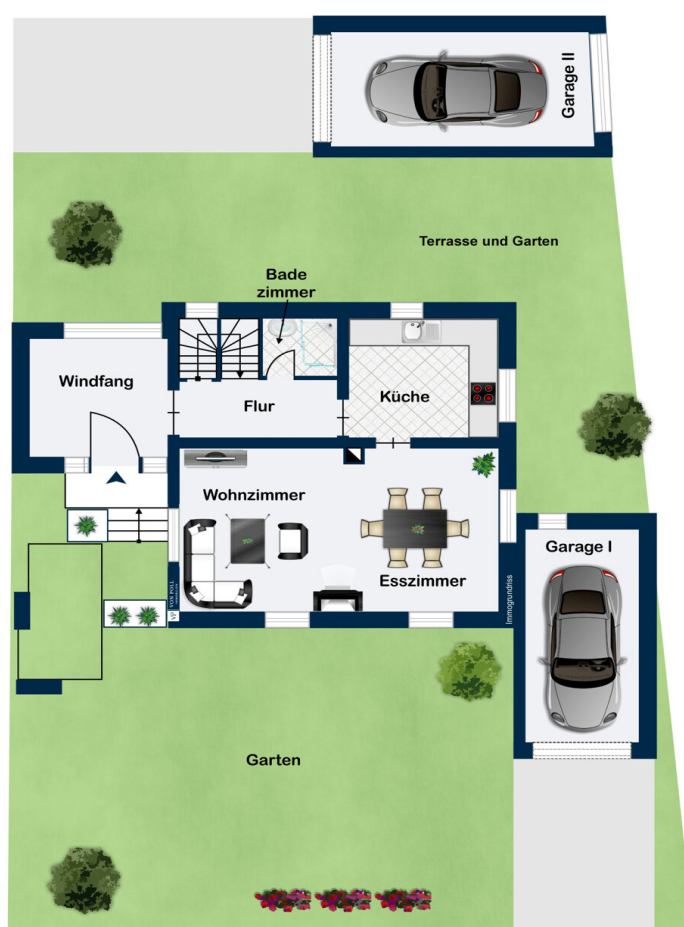
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

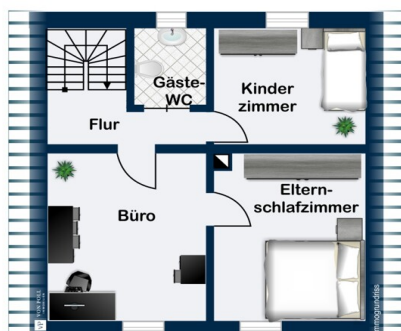
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26188063 - 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: 26188063 - 74189 Weinsberg

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 bietet auf ca. 90 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 304 m² 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.

Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26188063 - 74189 Weinsberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26188063 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com