

Weinsberg – Weinsberg

Zweifamilienhaus in guter Lage

Property ID: 23188352

VERKAUFT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 260 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 590 m²

Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

At a glance

Property ID	23188352
Living Space	ca. 260 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	11
Bedrooms	8
Bathrooms	4
Year of construction	1966
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	790.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

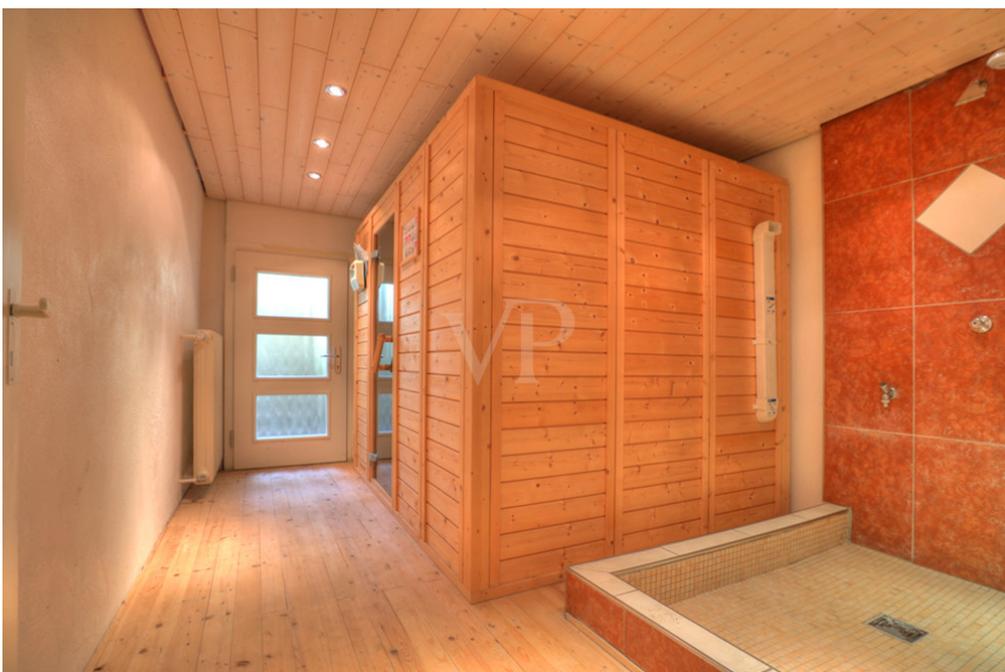
Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	182.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.12.2031	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

The property



Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

The property



Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

The property



Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

The property



Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

The property



Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

The property



Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

The property



Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

The property



Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

The property



Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

The property



Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

The property



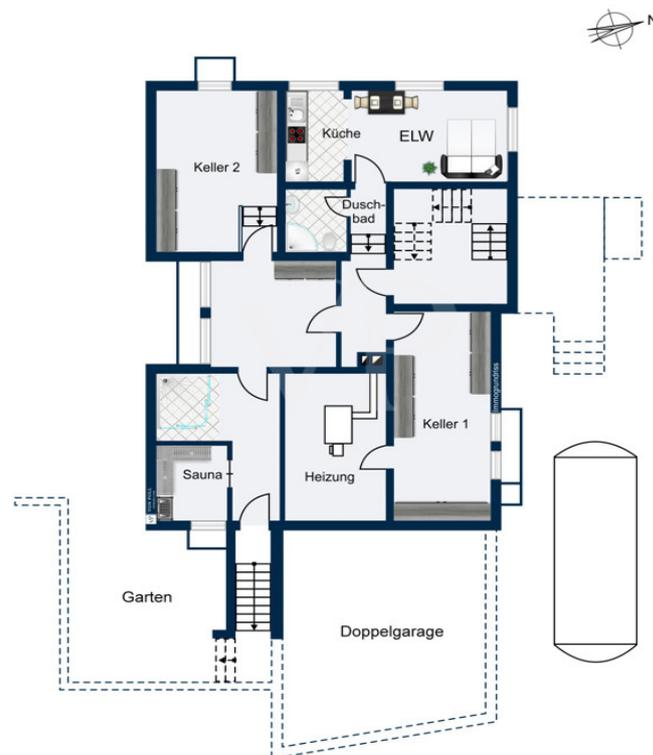
Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

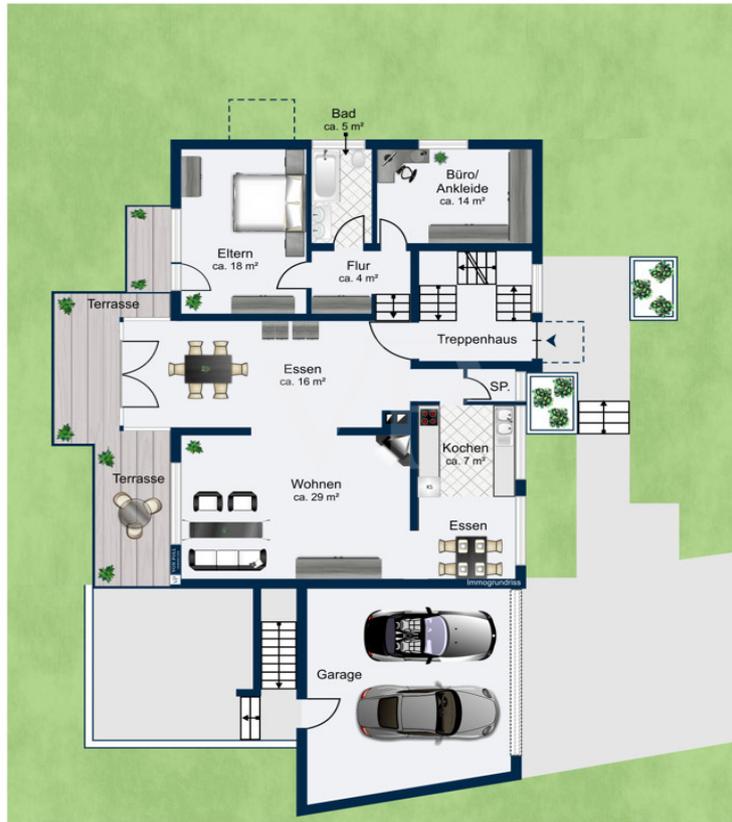
The property

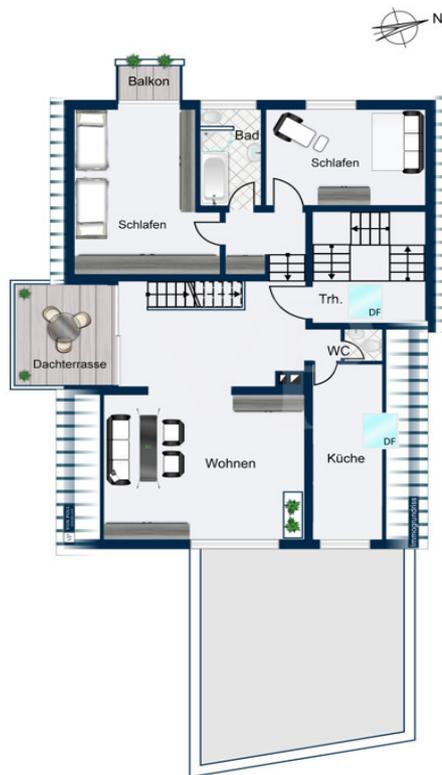


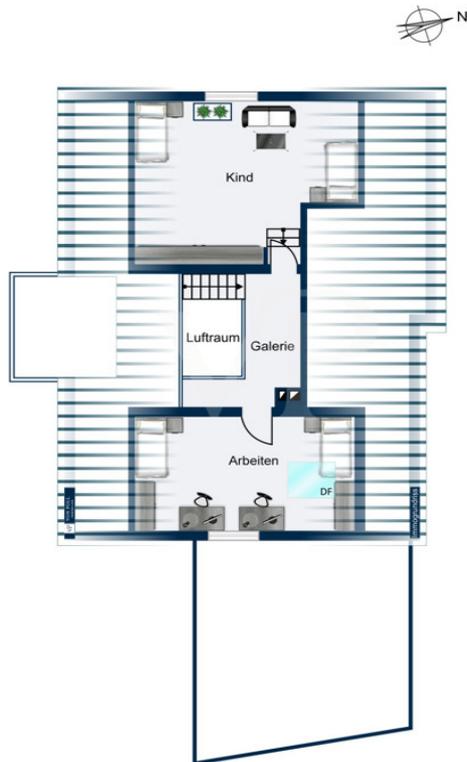
Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

A first impression

Zweifamilienhaus in guter Lage mit sehr viel Platz, auch gut als Generationenhaus nutzbar. Sie suchen nach einem großzügigen Wohnraum für sich und Ihre Liebsten in attraktiver Umgebung? Dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein! Dieses massive Zweifamilienhaus mit separatem Einliegerbereich erstreckt sich mit seinen ca. 260 m² Wohnfläche über vier Etagen, auf einem Grundstück von ca. 590 m² und bietet viele Möglichkeiten. Das Haus lässt sich wie folgt unterteilen: Erdgeschoss mit schönem Garten. Das Erdgeschoss wird zuerst durch den offenen Essbereich erschlossen, welcher zum großzügigen, ca. 29m² großen Wohnbereich übergeht. Verbringen Sie gemütliche Abende, die durch die wohlige Atmosphäre des Kamins bestärkt werden. Zudem gelangen Sie über den Essbereich auf die gemütliche Terrasse in Süd-Ausrichtung. Toskana Flair inklusive! Genießen Sie hier Kaffee und Kuchen bei warmen Sonnenstrahlen mit Freunden und Familie. Über das Wohnzimmer betreten sie einen weiteren Essbereich mit einer Einbauküche, die genügend Stauraum für alle Ihre Küchenutensilien bietet. Diese wird vervollständigt durch die anliegende Speisekammer. Weiterhin verfügt die Etage über einen kleinen Flur, der die restlichen Räume erschließt. Dazu gehört das lichtdurchflutete ca. 18m² große Schlafzimmer mit Terrassenzugang. Angrenzend daran befindet sich das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einer Dusche, sowie einem Waschbecken und WC ausgestattet ist. Abgeschlossen wird das Erdgeschoss durch das Arbeitszimmer, das ebenfalls als Kinder- oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Über die Treppe im Treppenhaus erreichen Sie das Untergeschoss. Zu Ihrer Rechten befindet sich das Gästezimmer inklusive überleitender Küche. Ein Duschbad liegt ebenfalls an. Homeoffice !?! - Dieser Bereich liegt Hochparterre, ist also durch die ausreichenden Fenster angenehm hell. Darüber hinaus finden Sie hier aufgrund der Kellerräume genügend Abstellraum. Ein Highlight ist der kleine Wellnessbereich mit großzügiger, begehrter Dusche und moderner Sauna. Über den direkten Zugang in den Garten, kann jeder Saunagang im Freien abgerundet werden. Obergeschoss und Dachgeschoss – 5 Zimmer Einheit Im Obergeschoss werden Sie von der hellen Diele empfangen. Von hier aus erschließt sich vor Ihnen der Balkon in Süd-Ausrichtung. Außerdem befindet sich links von Ihnen der weite Wohnbereich. Des Weiteren gelangen Sie über die Diele in das Gäste-WC. Angrenzend dazu befindet sich ein praktisches Arbeitszimmer, in dem Sie ausreichend Platz für Regale und Arbeitstisch finden. Zurück in der Diele: Zum einen haben Sie die Möglichkeit über eine Treppe das Dachgeschoss zu betreten, zum anderen führen Sie wenige Stufen zu den weiteren Räumen des Obergeschosses. Diese bilden zwei Kinderzimmer, wobei eines mit einem Balkon in West-Ausrichtung ausgestattet ist. Zwischen den Zimmern befindet sich das Tageslicht-Badezimmer inklusive Dusche, WC und Waschbecken. Im Dachgeschoss

finden Sie zwei weitere geräumige Kinder-, Schlaf-, oder Gästezimmer vor. Ebenso können Sie diese als Hobbyräume gestalten. Siehe Grundriss. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Doppelgarage, sowie zwei Außenstellplätzen. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu können!

Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Details of amenities

- EBK mit Speisekammer (3 x Küche möglich)
- Echtholzparkett
- Kamin
- Einbauschränke
- Einliegerwohnung
- 4x Badezimmer
- 1x Gäste WC
- Garten, Terrasse & Dachterrasse in Süd-West Ausrichtung
- Balkon
- Wintergarten
- Doppelgarage
- Vollunterkellert mit separatem Zugang in den Garten
- Sauna mit Dusche
- Die Immobilien wurde 2006 überwiegend Saniert / Renoviert

Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

All about the location

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. 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.

Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 182.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 23188352 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com