

Weinsberg

Historie trifft Herzlichkeit – Wohnen, wo Wein und Kultur zu Hause sind

Número de propiedad: 25188053



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 645.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 147 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 497 m²

Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

De un vistazo

Número de propiedad	25188053
Superficie habitable	ca. 147 m²
Tipo de techo	Techo de mansarda
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1933
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	645.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	22.08.2026
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	396.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

La propiedad



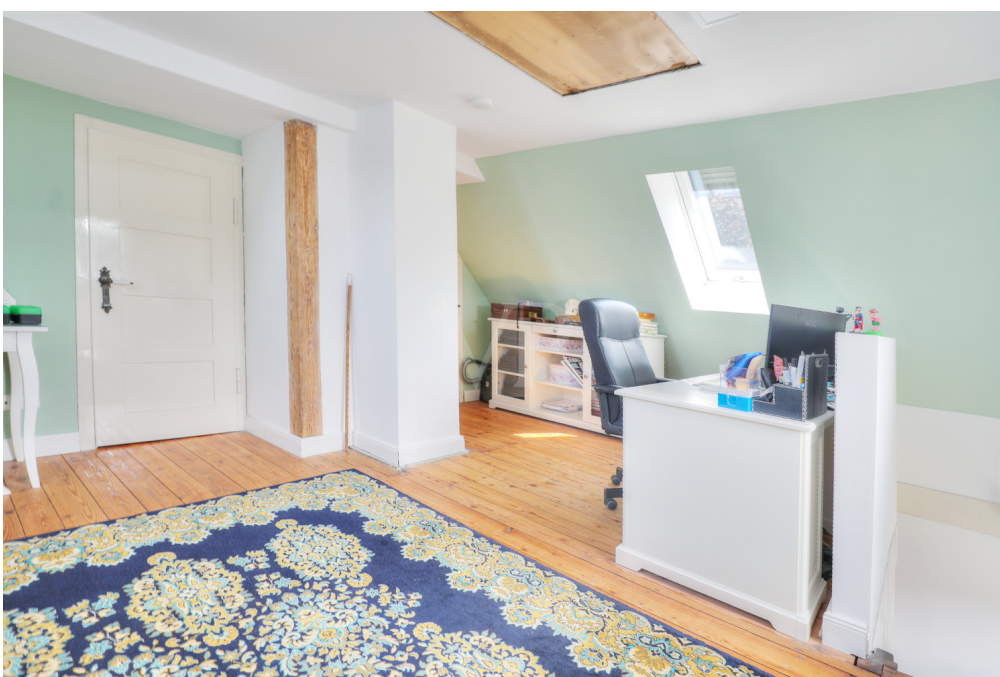
Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

La propiedad



Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

La propiedad



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 de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

La propiedad

VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

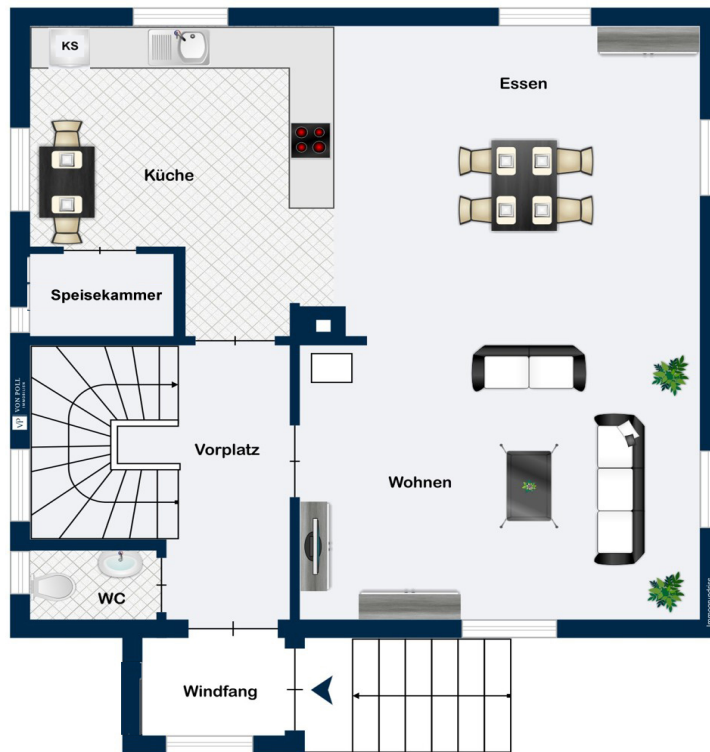
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/heilbronn

Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

Una primera impresión

Historie trifft Herzlichkeit – Wohnen, wo Wein und Kultur zu Hause sind

In der charmanten Weinstadt Weinsberg, umgeben von malerischen Rebhängen und mit Blick auf das Wahrzeichen der Region – die sagenumwobene Burgruine Weibertreu – steht dieses ganz besondere Zuhause: Ein Einfamilienhaus, das Geschichte atmet und Zukunft schenkt.

Erbaut im Jahr 1933 und mit viel Liebe zwischen 2017 und 2024 umfassend saniert, verbindet es gekonnt den Charakter eines stilvollen Altbaus mit dem modernen Wohngefühl von heute. Ein echtes Kulturjuwel im Herzen einer der traditionsreichsten Weinregionen Deutschlands.

Zeitlose Eleganz auf drei Etagen

Auf 147?m² Wohnfläche und drei Etagen erwarten Sie 6 großzügige Zimmer, ein stilvolles Wohnzimmer, ein behaglicher Essbereich, zwei Gäste-WCs sowie ein gepflegtes Bad – alles geprägt vom englischen Barockstil, der diesem Haus eine einzigartige Seele verleiht. Jeder Raum wurde mit Sorgfalt gestaltet, jedes Detail strahlt Individualität und Klasse aus.

Der Gewölbekeller – ein Stück gelebte Geschichte

Ein absolutes Highlight ist der originale Gewölbekeller – ein Ort für Weinliebhaber, Sammler oder einfach zum Verweilen. Hier fühlt sich das Erbe der Weinregion lebendig an. Es ist ein Platz, der verbindet: Vergangenheit, Genuss und persönliche Momente.

Grünes Glück auf 497?m² Grundstück

Im Garten dieses Anwesens finden Sie Ruhe, Raum und Rückzug. Ob sonnige Nachmittage auf der Terrasse, der eigene Kräutergarten oder ein liebevoll gestalteter Spielplatz – auf diesem Grundstück wird der Alltag zur Nebensache.

Weinsberg – Kultur, Natur, Lebensqualität

Die Stadt Weinsberg ist weit mehr als nur ein Wohnort: Sie ist ein Lebensgefühl. Geprägt vom Weinbau, vom milden Klima und dem reichen kulturellen Erbe – allen voran der

Burgruine Weibertreu, Symbol für Treue, Stärke und Geschichte. Nur wenige Schritte vom Haus entfernt beginnen Wanderwege durch die Weinberge, die zu jeder Jahreszeit zum Spazieren und Staunen einladen.

Gleichzeitig sind Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit-/Sporteinrichtungen, Ärzte und die Autobahnen A6 und A81 schnell erreichbar – ideal für Familien, Paare oder Pendler.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

Detalles de los servicios

geräumige Doppelgarage plus
2 Gäste-WC's
Einbauküche/Bar
sep. Speisekammer
2 Gästezimmer
großzügiger Garten mit Terrasse
Kachelofen
aufwendige Details

Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

Todo sobre la ubicación

Weinsberg liegt im Bundesland Baden-Württemberg, im Landkreis Heilbronn, und hat etwa 11.000 Einwohner. Die Stadt befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Region am Rande des Zabergäu, einer bekannten Weinregion, am Rande des Naherholungsgebietes der Löwensteiner Berge.

Weinsberg verfügt über eine sehr gute Verkehrslage und eine solide Infrastruktur, die den Ort sowohl für Pendler als auch für Besucher attraktiv macht. Die Bundesstraße B39 verläuft direkt durch die Stadt und sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Verbindung nach Heilbronn, das in etwa 15 Autominuten erreichbar ist. Das Weinsberger Kreuz ist ebenfalls gut angebunden und bietet Anschluss an die Autobahnen A81 (Stuttgart – Würzburg) und A6 (Mannheim – Nürnberg), was die Erreichbarkeit in verschiedene Richtungen erleichtert.

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 größere Städte gelangen können, ohne auf das Auto angewiesen zu sein.

Insgesamt bietet die Verkehrsinfrastruktur in Weinsberg eine optimale Balance zwischen Auto- und Bahnverkehr, was die Mobilität innerhalb der Region deutlich erleichtert und die Erreichbarkeit für Einwohner und Besucher verbessert.

Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.8.2026.

Endenergiebedarf beträgt 396.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 25188053 - 74189 Weinsberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com