

Weinsberg

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

Property ID: 25188053

VERKAUFT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 645.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 497 m²

Property ID: 25188053 - 74189 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: 25188053 - 74189 Weinsberg

At a glance

Property ID	25188053
Living Space	ca. 147 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1933
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	645.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	138.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.07.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

The property



Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

The property



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®)

Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

The property



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

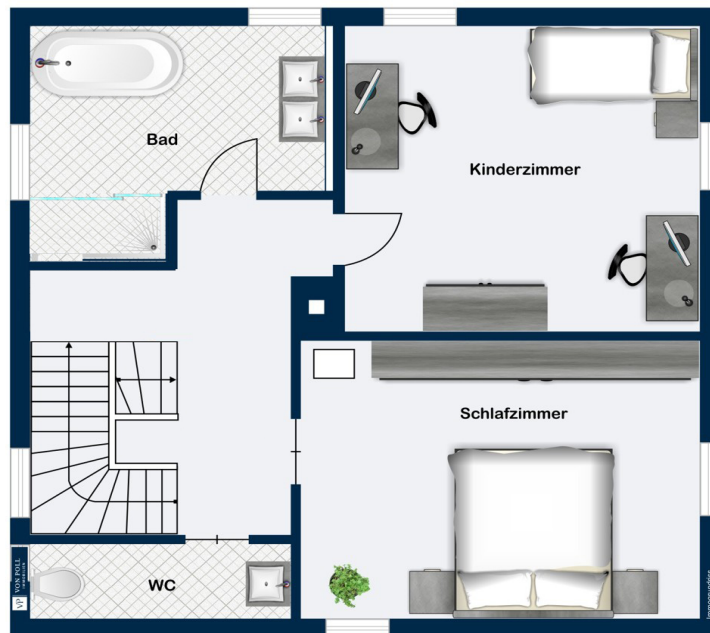
www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188053 - 74189 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: 25188053 - 74189 Weinsberg

A first impression

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!

Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

Details of amenities

geräumige Doppelgarage in Überlänge

Wall-Box

2 Gäste-WC's

Einbauküche/Bar

sep. Speisekammer

2 Gästezimmer

großzügiger Garten mit Terrasse

Kachelofen

aufwendige Details

Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

All about the location

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.

Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25188053 - 74189 Weinsberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com