

Weinsberg – Weinsberg

## Helle 2-Zimmer-Wohnung zentral gelegen!

Objektnummer: 25188172



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

KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25188172 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

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

Objektnummer: 25188172 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188172
Wohnfläche	ca. 62,1 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188172 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	136.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.03.2025	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25188172 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188172 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Die Immobilie



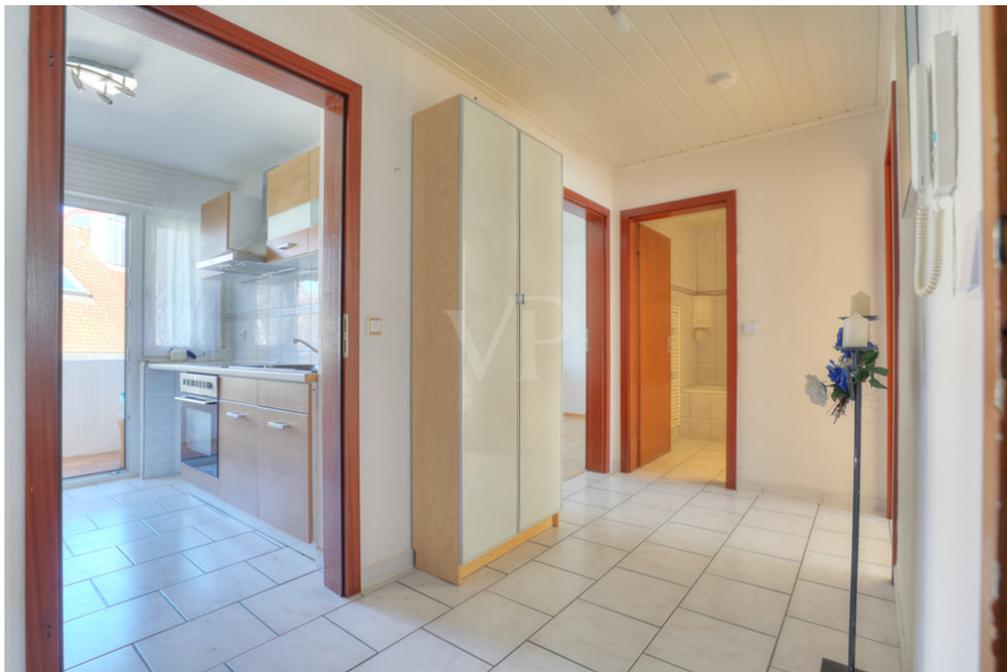
Objektnummer: 25188172 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Die Immobilie



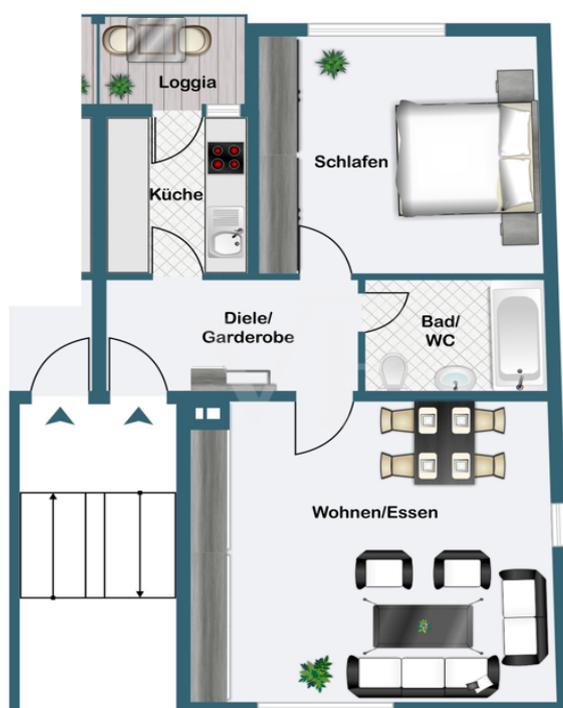
Objektnummer: 25188172 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188172 - 74189 Weinsberg – 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: 25188172 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Ein erster Eindruck

Helle 2-Zimmer-Wohnung zentral gelegen! Diese Etagenwohnung befindet sich in einem Fünfparteienhaus und wurde im Jahre 1972 erbaut. Sie besticht durch ihre zentrale Lage in Weinsberg und ist ideal für Singles und Paare. Zur Aufteilung: Über das Treppenhaus gelangen Sie im 2.OG in ihr neues Zuhause. Im Flur angelangt, kommen Sie auf der linken Seite in die Küche mit angegliederter Loggia und Blick in den Hinterhof des Hauses. Ebenfalls auf linker Seite gelegen, das Schlafzimmer. Vis a vie befindet sich das große Wohnzimmer in Südausrichtung. Das Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC ist ebenfalls über den Flur zugänglich und wurde 2012 erneuert. Eine Einbauküche, sowie ein Garagen- und Kellerplatz sind im Preis mit inbegriffen und runden das Angebot ab. 2012 wurden noch alle Fenster in der Wohnung erneuert. Ebenfalls erneuert, wurde die Gasheizung im Jahre 2005 und 2016 das Fenster im Waschraum. Die S-Bahn Station befindet sich in unmittelbaren Nähe und ist fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen. Die Wohnung steht derzeit leer und bietet sowohl Eigennutzern, als auch Kapitalanlegern die perfekte Möglichkeit eine eigene Immobilie zu erwerben. Wir freuen und über Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25188172 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Ausstattung und Details

- Garagenstellplatz
- Loggia
- Keller
- Waschraum
- Dreifachverglaste Fenster
- Sofort Bezugsfrei
- Zentrale Lage

Objektnummer: 25188172 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Alles zum Standort

Weinsberg ist eine Stadt mit ca. 12.500 Einwohnern, fünf Kilometer östlich von Heilbronn im Nordosten Baden-Württembergs, zwischen dem Neckar im Westen und den Löwensteiner Bergen im Osten. 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 ausgezeichneter Unternehmensstandort. Kindergärten und sämtliche Schularten sind vor Ort vertreten. Eine umfassende ärztliche Versorgung ist ebenso gegeben.

Objektnummer: 25188172 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2025. Endenergiebedarf beträgt 136.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25188172 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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