

Weinsberg

# Modernes und komfortables Wohnen mit Balkon und Aufzug!

Objektnummer: 24188103



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

MIETPREIS: 920 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24188103 - 74189 Weinsberg

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

Objektnummer: 24188103 - 74189 Weinsberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188103	Mietpreis	920 EUR
Wohnfläche	ca. 69,28 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	200 EUR
Etage	2	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2022		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 75 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24188103 - 74189 Weinsberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	52.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.07.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 24188103 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188103 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188103 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188103 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188103 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188103 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188103 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



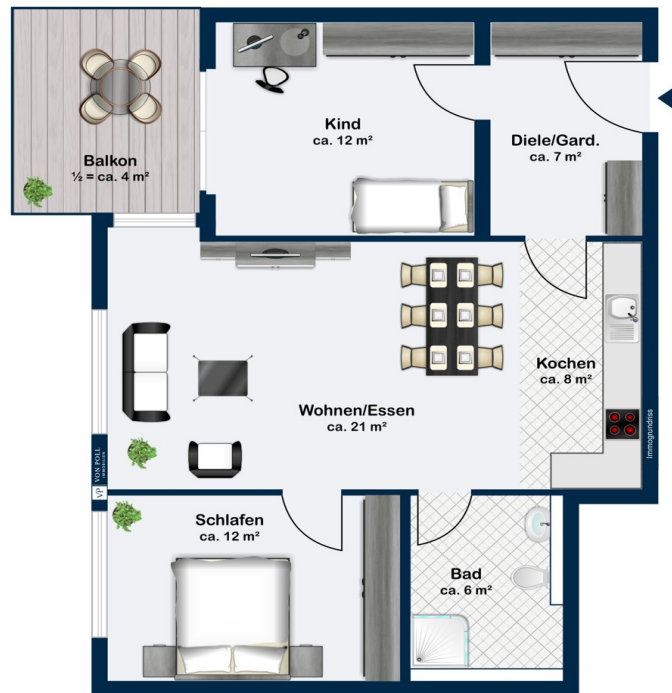
Objektnummer: 24188103 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188103 - 74189 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: 24188103 - 74189 Weinsberg

## Ein erster Eindruck

Diese modern gestaltete Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines im Jahr 2022 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und bietet modernen Wohnkomfort auf ca. 69 m<sup>2</sup>. Das Objekt zeichnet sich durch seine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung aus, die ideal für Paare oder kleine Familien geeignet ist. Sie betreten die Wohnung über einen freundlich gestalteten Flur, der einen praktischen Zugang zu allen Räumen bietet. Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-Essbereich mit angrenzender, moderner Einbauküche, die für einen monatlichen Aufpreis von 70,00 € zur Verfügung steht. Die Küche überzeugt durch ihre zeitgemäße Gestaltung und Funktionalität und ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist und so einen geschützten Platz im Freien bietet. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die dank der integrierten Lüftungsgeräte ein angenehmes Raumklima gewährleisten. Diese Räume sind ebenfalls mit elektrischen Rollläden versehen, die für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre sorgen. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine großzügige Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss, wodurch der Alltag erheblich erleichtert wird. Die Beheizung der gesamten Wohnung erfolgt über eine effiziente Fußbodenheizung, die zu einem behaglichen Wohngefühl beiträgt. Hochwertige Materialien und Oberflächen unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität dieser Wohnung. Ein wesentlicher Pluspunkt ist der vorhandene Aufzug, der einen barrierefreien Zugang vom Untergeschoss bis zur Etage gewährleistet und den Alltag besonders komfortabel macht. Ein zugehöriger Tiefgaragenstellplatz kann zudem für 75,00 € pro Monat angemietet werden und rundet das Angebot ab. Die Lage des Objekts ist ebenfalls attraktiv: In unmittelbarer Umgebung findet sich eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr. Diese Wohnlage bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und der Möglichkeit, sich in den eigenen vier Wänden zurückzuziehen. Bei Interesse freuen wir uns darauf, Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung persönlich vorzustellen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren oder bei weiteren Fragen.

Objektnummer: 24188103 - 74189 Weinsberg

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Rollläden
- Lüftungsgeräte in Schlafräumen
- Balkon
- Elektrische Markise
- Moderne Einbauküche für 70,00€ monatlich
- Duschbad
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Aufzug
- TG-Stellplatz für 75,00€ monatlich
- Hausmeisterservice
- Fahrradraum

Objektnummer: 24188103 - 74189 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: 24188103 - 74189 Weinsberg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 52.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24188103 - 74189 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)