

Weinsberg – Weinsberg

# Wie im Urlaub - Repräsentatives Anwesen in Randlage

CODE DU BIEN: 24188138



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

SURFACE HABITABLE: ca. 780 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 20 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 34.000 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188138
Surface habitable	ca. 780 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	20
Chambres à coucher	12
Salles de bains	7
Année de construction	1969
Place de stationnement	10 x surface libre, 10 x Garage

Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 680 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Combustible liquide



CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété





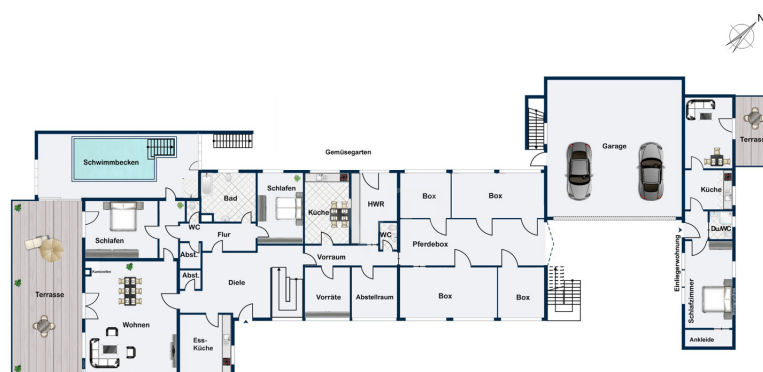
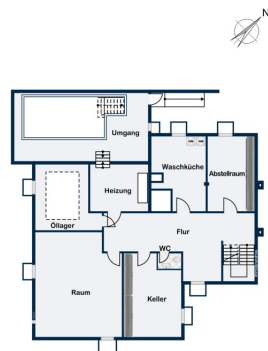
CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## La propriété

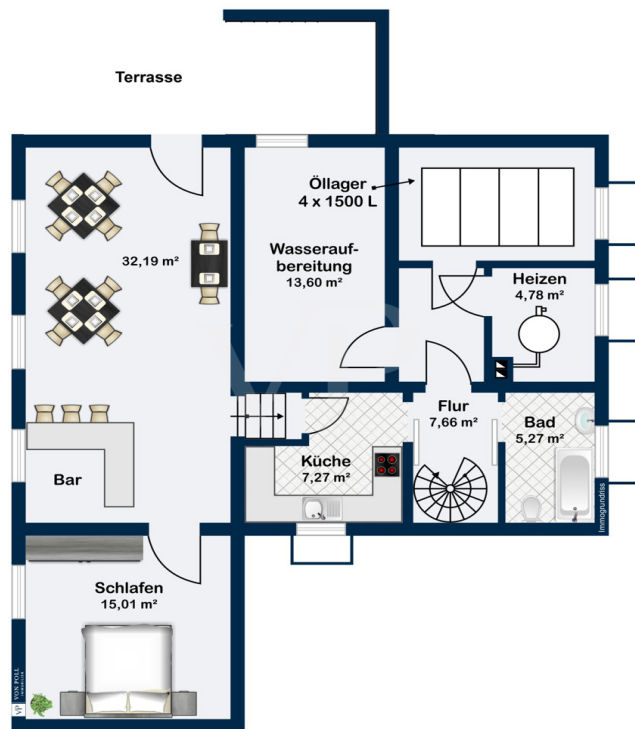


CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Une première impression

Wie im Urlaub - Repräsentatives Anwesen in Randlage sucht neuen Besitzer. In einer absoluten Wald-Randlage mit echtem, unverbaubarem Fernblick in Weinsberg befindet sich dieses exklusive Anwesen mit vielen Annehmlichkeiten. Das Ganze auf einem Grundstück von beeindruckenden 34.000 m<sup>2</sup> in Randlage. Zu den Highlights gehören z.B. der Indoor Pool, ein großer Zier-Fischteich, zwei beheizbare Gewächshäuser und mehreren, großzügigen Garagen. Das Grundstück: Ein mit viel Liebe und Auge fürs Detail angelegter Garten (Anwesen) welcher auch nach zahlreichen Erkundungstouren noch Überraschungen offenbart, wartet auf neugierige Augen um bestaunt zu werden. Durch die unterschiedlichen Ebenen gibt es viele kleinere Bereiche. Aufgrund der stark befestigten Fahr- Gehwege ist das Grundstück perfekt erschlossen. Die Gebäude selbst verteilen sich auf dem Gelände. Das Haupthaus (Haus I) mit Einliegerwohnung (Baujahr ca. 1972): Auf einer Wohnfläche von großzügigen ca. 547 Quadratmetern auf zwei Wohnebenen plus Untergeschoss, verteilen sich insgesamt 5 Schlafzimmer, von denen jedes reichlich Platz zum Entspannen und Rückzug bietet. Jede Ebene besitzt ein Tageslichtbad. Das Wohnzimmer mit seinem einladenden Kamin und dem malerischen Blick auf den Teich lädt zu gemütlichen Stunden ein, sei es beim Entspannen alleine oder beim geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden. Dieses wird durch die Treppenliftanlage für jeden möglich! Besondere Momente gibt der Indoor Pool mit Gegenstromanlage (1990) , der Ihnen ganzjährig Schwimmvergnügen bietet. Die große, z.T. zu öffnende Glasfront sorgt dabei für ein eindrucksvolles Erlebnis, da sich der Pool harmonisch in die Umgebung einfügt und eine schöne Sicht auf den umliegenden Garten ermöglicht. Für Autoliebhaber steht eine sehr große Garage zur Verfügung, in der mehrere Fahrzeuge sicher untergebracht werden können. Darüber hinaus gibt es direkt am Haus eine Anzahl von Pferdeboxen, die die Haltung und Pflege dieser majestätischen Tiere direkt vor Ort ermöglichen. Ein Gewächshaus bei der Küche bietet Ihnen außerdem die Möglichkeit, frische Kräuter und Gemüse anzubauen und somit Ihrer Leidenschaft für das Kochen nachzugehen. Die Räume im Erdgeschoss bestechen durch eine angenehme Deckenhöhe, die ein großzügiges Raumgefühl vermittelt und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. In Ergänzung zu den Hauptwohnbereichen verfügt die Immobilie zudem über eine separate Einliegerwohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> (Zwei-Zimmer-Küche-Bad), die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Besonders erwähnenswert ist der großangelegte Partyraum mit Bar im Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen ideale Voraussetzungen für die Ausrichtung von Feierlichkeiten aller Art zur Verfügung. Ob gemütliche Abende mit Freunden oder rauschende Feste – dieser Raum lässt keine Wünsche offen und ermöglicht unvergessliche Momente. Nebengebäude mit ELW ( Bj. ca. 1969) & Gästehaus ( Bj. ca. 1969) am oberen Grundstück: Im Haus II

finden Sie einen großen Raum / Saal ( ca. 280 m<sup>2</sup>) welcher für Veranstaltungen genutzt wurde. Dementsprechend gibt es angrenzend eine Küche plus Sanitärbereich. Der separate Wohnbereich mit ca. 73 m<sup>2</sup>, teilt sich in Schlafräum mit Badezimmer und Wohnbereich mit Küche auf. Auch hier haben wir eine großzügige Garage. Haus III umfasst mit seinen ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Schlafräume und dazu zwei Badezimmer, einen Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche und großer Terrasse sowie einen großzügigen Gästeraum mit integrierter Bar. Toller Ausblick inklusive. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Gästeparkplätze (Rasensteine). Die Gebäude wurden von 1969 - 1990 erbaut.

CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Détails des commodités

- Preis auf Anfrage
- hochwertig erbaut
- Einmaliges Anwesen mit ca. 34.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Haupthaus (Haus I) mit Indoor Pool, Pferdeboxen, zentraler Staubsaugeranlage, Rasenberegnungsanlage und Einliegerwohnung
- hochwertige handgefertigte Schreiner Einbauschränke und Vertäfelungen
- Haus II mit Halle, Küche, Sanitärbereich und ELW plus großer Garage
- Haus III mit Süd-Terrasse
- Großer Weinkeller unter der Garage (naturklimatisiert)
- 2 Heizöltanks / innenliegende Kellertanks je Gebäudekomplex
- 2 Ölzentralheizungen zur getrennten Versorgung
- Geräteschuppen, Gartenhaus, Gewächshaus, Schäferwagen, Hundehaus mit Zwinger
- 4 kleine massive Blockhäuser (elektrisch erschlossen, mit Heizung, eines mit Einbauküche)
- Idyllisch angelegter Garten mit Zier-Fischteich, Brunnen, Pavillon und vielen mehr!
- grundstückseigener Tiefbrunnen mit Pumpenanlage für Gartenbewässerung und Fischteich, ausreichend Zapfstellen im Grundstück erschlossen, Brunnen zusätzlich zur Objektversorgung durch Stadtwasser
- zwei Gewächshäuser z. T. beheizbar
- Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden, große Dachsirene (Haus I)
- Elektrische Fensterläden (Haus III)
- Generalschließanlage weitestgehend an allen Türen installiert, Torkamera mit elektrischer Torbedienung
- inklusive folgender Maschinen: zwei Aufsitzmäher, Mähroboter, Hako Traktor mit Zubehör u. Schneeschild, Laubbläser, Motorsägen, Motorsensen
- Wasser und Kanalisation an städtische Ab- und Frischnetz angeschlossen
- Mehrere Garagen

CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Tout sur l'emplacement

Außergewöhnliches, uneinsehbares und exklusives Grundstück am Rande von Weinsberg - kommen und staunen Sie ! 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 ausgezeichneter Unternehmensstandort. Darüber hinaus ist der Stuttgarter Flughafen nur 64,2 km entfernt und über die A81 leicht zu erreichen. 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.

CODE DU BIEN: 24188138 - 74189 Weinsberg – Weinsberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)