Weinsberg

Kapitalanlage nahe Heilbronn: Kernsaniertes Wohn- & Geschäftshaus in Weinsberg

Objektnummer: 26188133



KAUFPREIS: 1.585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 465 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 485 m²

Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

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

Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26188133
Wohnfläche	ca. 465 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1890
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.585.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 256 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	66 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.02.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1880

Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

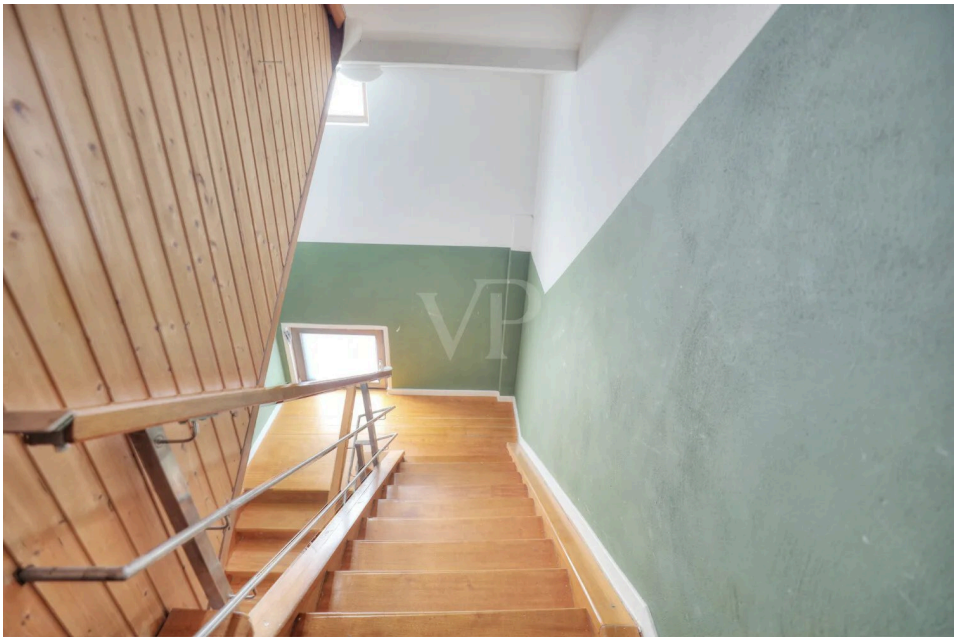




Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

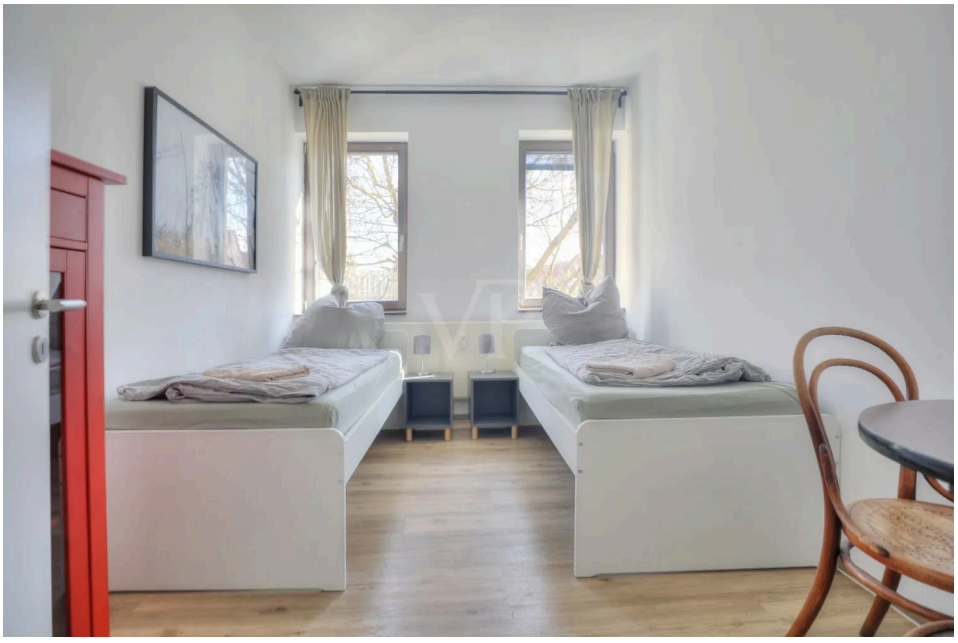




Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

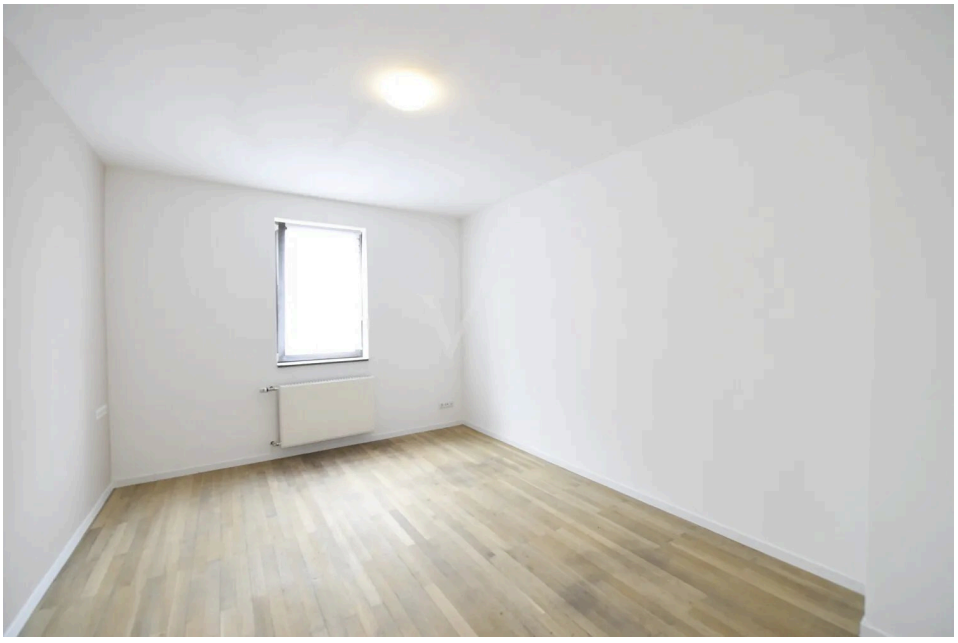




Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

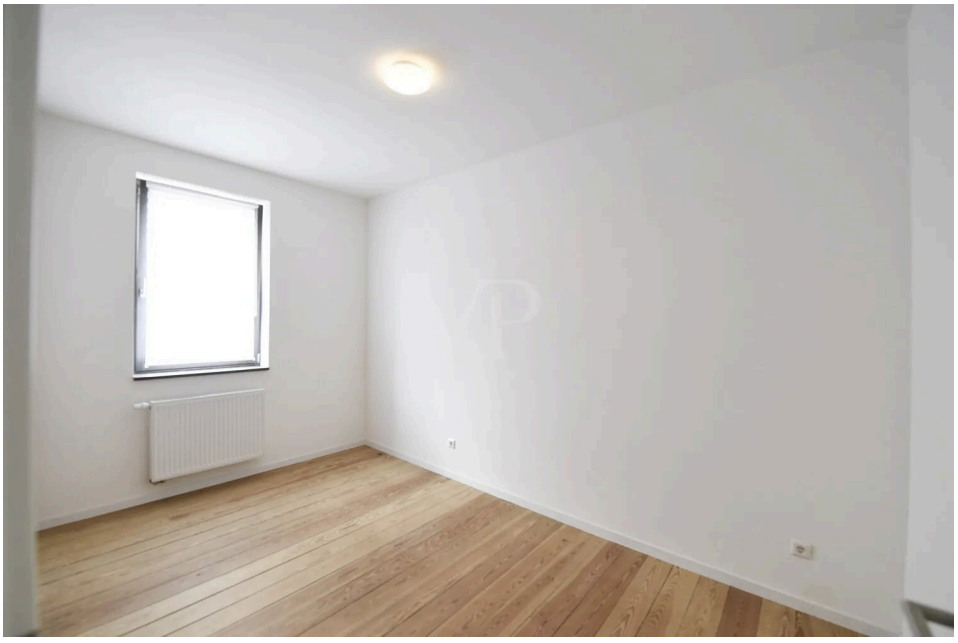




Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

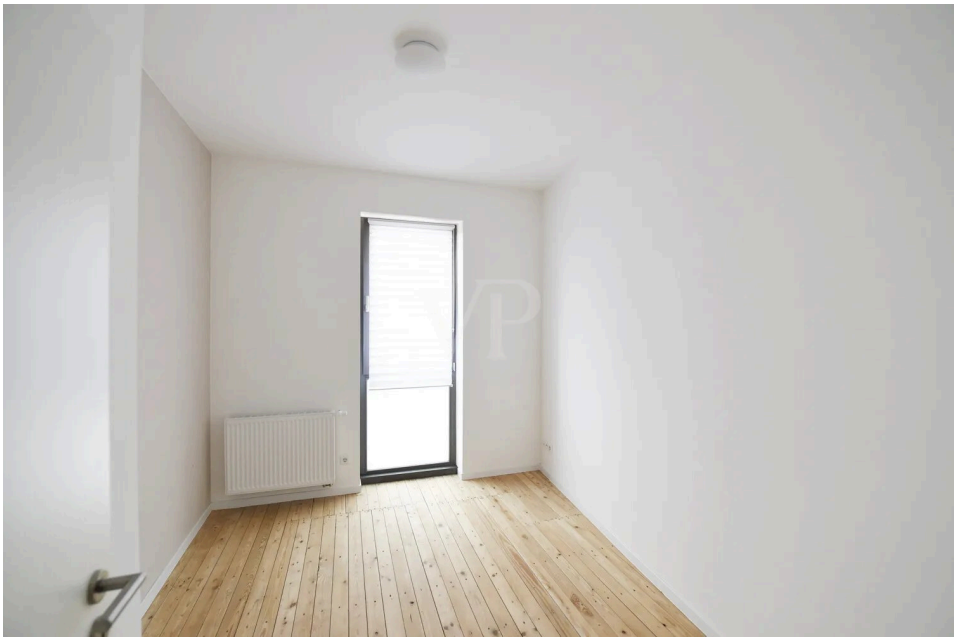
Die Immobilie





Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

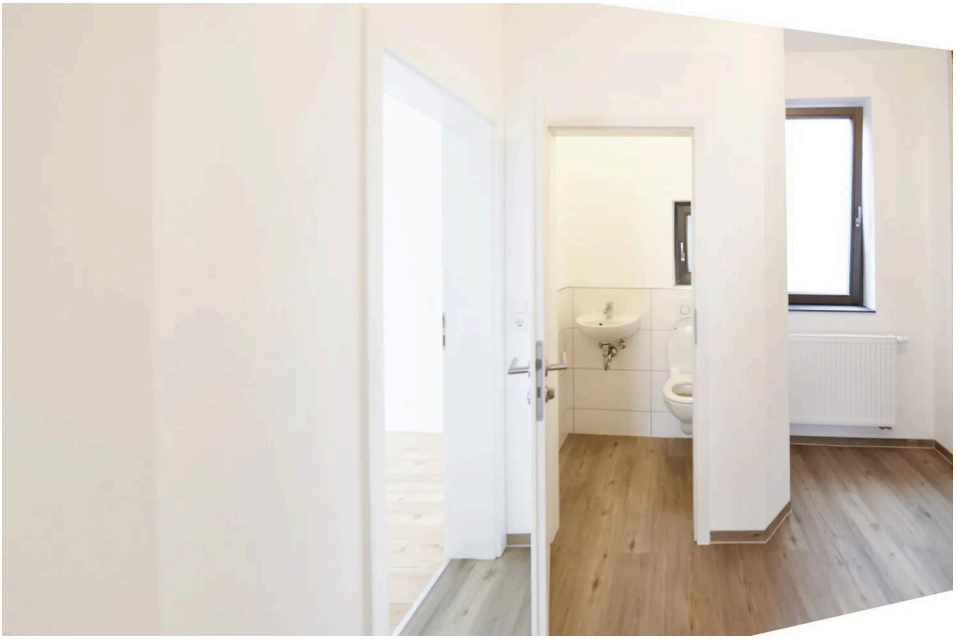
Die Immobilie





Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



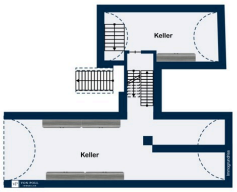
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

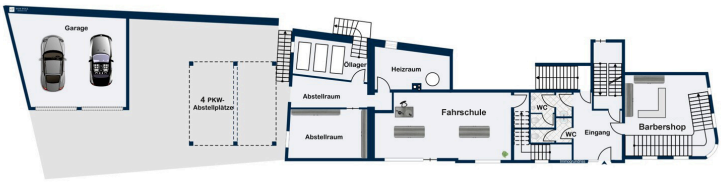
T.: 07131 - 12 32 46 0

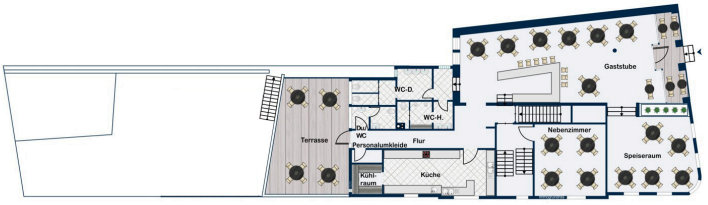
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 26188133 - 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: 26188133 - 74189 Weinsberg

Ein erster Eindruck

Kapitalanlage nahe Heilbronn: Kernsaniertes Wohn- & Geschäftshaus mit nachhaltiger Rendite in Weinsberg

Nur wenige Kilometer von Heilbronn entfernt, mitten im charmanten Stadtkern von Weinsberg, befindet sich dieses umfassend kernsanierte Wohn- und Geschäftshaus mit hervorragender Mieterstruktur und überzeugender Renditeperspektive.
Das ursprünglich im Jahr 1890 errichtete Gebäude wurde 2015/2016 aufwendig kernsaniert und präsentiert sich heute als technisch modernes, nachhaltig vermietetes Anlageobjekt mit attraktivem Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe.

Sofortige Einnahmensicherheit
Das Objekt ist vollständig und langfristig vermietet. Die ausgewogene Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten sorgt für stabile Mieteinnahmen, eine breite Risikostreuung und nachhaltige Ertragskraft.

Zusätzlicher Mehrwert
Zwei Garagen sowie vier Außenstellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten – ein entscheidender Vorteil für die langfristige Vermietbarkeit in zentraler Lage.

Untergeschoss – Ausbaureserve mit Potenzial
Ca. 122 m² großzügige Kellerflächen bieten zusätzliches Entwicklungspotenzial und eröffnen perspektivisch interessante Möglichkeiten zur alternativen Nutzung oder Wertsteigerung.

Straßengeschoss – Sichtbare und etablierte Gewerbeeinheiten
•Fahrschule (ca. 50 m²)
•Barbershop (ca. 36 m²)
•Garagen, Heizraum und Öllager
Die gut frequentierte Lage sowie die stabile Gewerbemieterstruktur schaffen eine verlässliche Grundlage für kontinuierliche Einnahmen.

Erdgeschoss – Erfolgreiche Gastronomie in zentraler Lage
Beliebtes Sushi-Restaurant mit ca. 195 m² Nutzfläche bestehend aus:
•Zwei geschmackvoll gestalteten Gasträumen
•Moderner Gastronomieküche
•Sanitäranlagen und Lagerflächen
•Ca. 38 m² großer Außenterrasse
Die etablierte Gastronomie profitiert von hoher Sichtbarkeit und einer starken lokalen Kundenfrequenz.

Obergeschoss – Attraktive Wohnstruktur mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
4-Zimmer-Wohnung (83,2 m²)
•Aktuell als WG vermietet
•Moderne Küche
•Duschbad und Gäste-WC
3-Zimmer-Wohnung (78,5 m²)
•Nachhaltig vermietet
•Wohn-/Essküche
•Zwei Schlafzimmer
•Balkon
•Duschbad und separates WC
•Perspektivisch auch für Kurzzeitvermietung oder Eigennutzung geeignet
1-Zimmer-Appartement (33 m²)
•Solide vermietet
Die Kombination aus langfristig vermieteten Wohneinheiten und flexiblen Nutzungsperspektiven bietet Kapitalanlegern zusätzliche strategische Optionen.

Nachhaltig modernisiert – Kein akuter Investitionsbedarf
Im Rahmen der Kernsanierung 2015/2016 wurden unter anderem:
•die Elektrik erneuert,
•Wasserleitungen ausgetauscht,
•neue Fenster eingebaut,
•Innenräume und Dachboden gedämmt.
Weitere Ausstattungsmerkmale:
•Zentralheizung mit Ölbrenner (Baujahr 2009)
•Moderne Ausstattungsstandards in allen Einheiten
Das Gebäude präsentiert sich technisch solide und ohne erkennbaren Modernisierungsstau.

Fazit: Standortstarke Kapitalanlage nahe Heilbronn
Dieses Wohn- und Geschäftshaus verbindet historische Architektur mit moderner Gebäudetechnik, langfristig gesicherten Mieteinnahmen und attraktivem Entwicklungspotenzial.
Die unmittelbare Nähe zu Heilbronn sowie die zentrale Lage in Weinsberg machen das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Erträge, Werthaltigkeit und Zukunftsperspektiven setzen.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Ausstattung und Details

-Vollvermietetes Wohn- & Geschäftshaus
-Kernsanierung abgeschlossen
- Zentrale Innenstadtlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial
- Attraktive Rendite
-Mischstruktur aus Wohnen & Gewerbe zur Risikominimierung
- Ausbaureserve im Untergeschoss
Drei Wohneinheiten:
- 4 Zimmer Wohnung mit 83,2 m² (WG)
- 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und 78,5 m²
- 1 Zimmer Appartement mit 33 m²
Drei Gewerbeeinheiten:
- Gaststätte 195 m² + Terrasse 38,3 m²
- Barbershop 36 m²
- Fahrschule 50 m²
- 4x PKW Freiplätze
- 2x Garage

Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Alles zum Standort

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.

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

Objektnummer: 26188133 - 74189 Weinsberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com