Weinsberg

Zukunftssicheres Core-Investment: 13 voll vermietete Apartments mit Energieklasse A+

Objektnummer: 26188191



KAUFPREIS: 2.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 451.5 m^2 • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1350 m^2

Objektnummer: 26188191 - 74189 Weinsberg

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

Objektnummer: 26188191 - 74189 Weinsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26188191
Wohnfläche	ca. 451.5 m²
Zimmer	13
Badezimmer	13
Baujahr	2017
Stellplatz	9 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	2.650.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 67 m²
Vermietbare Fläche	ca. 451 m²

Objektnummer: 26188191 - 74189 Weinsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	10.07.2028
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	13.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26188191 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188191 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie

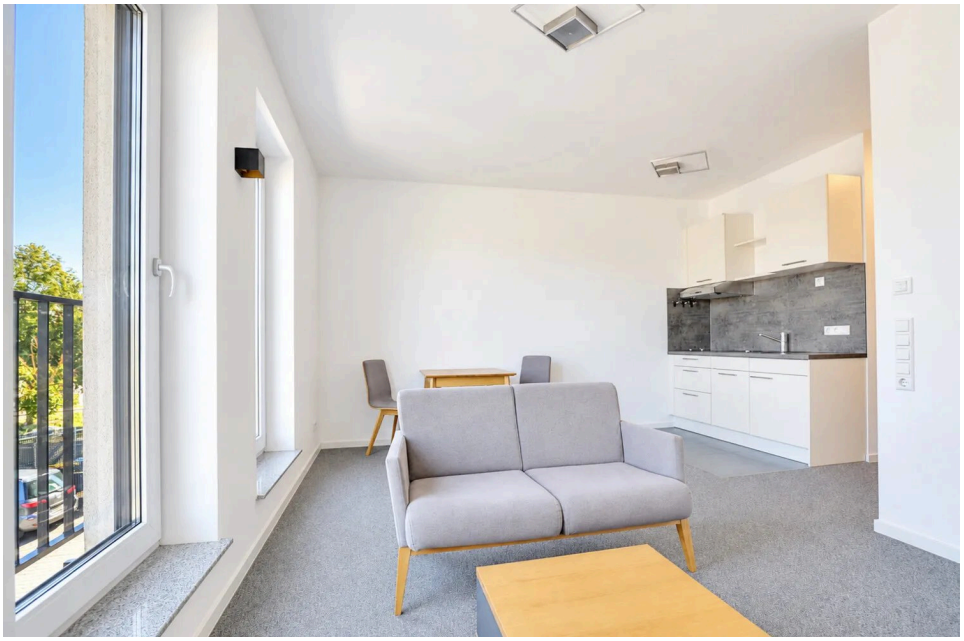




Objektnummer: 26188191 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188191 - 74189 Weinsberg

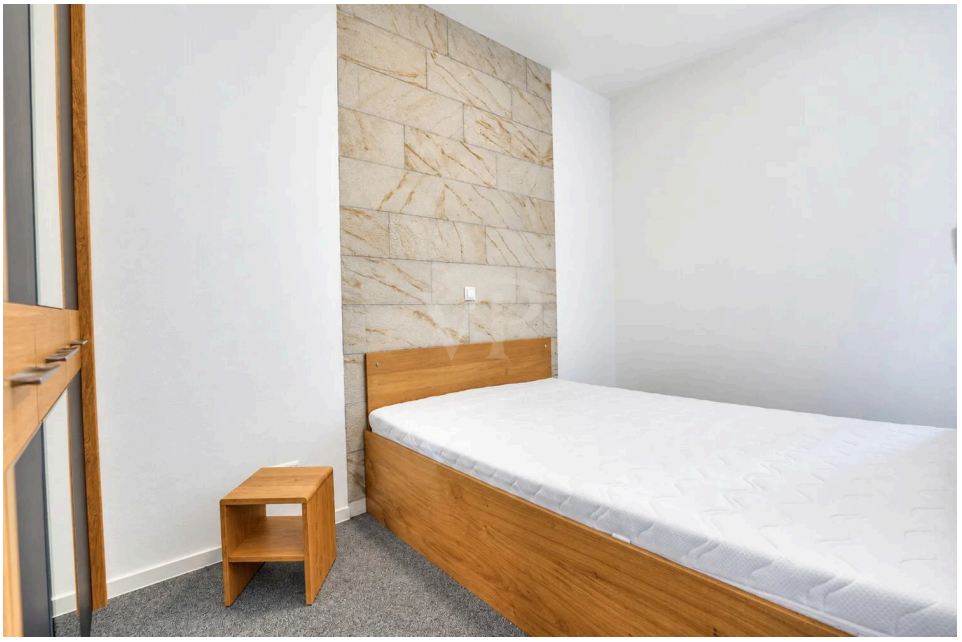
Die Immobilie

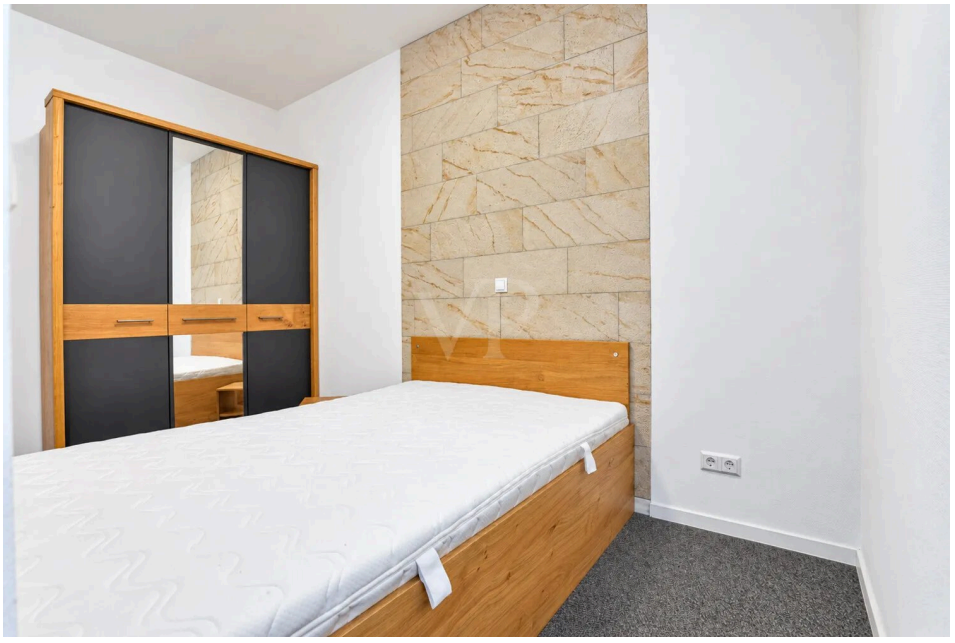




Objektnummer: 26188191 - 74189 Weinsberg

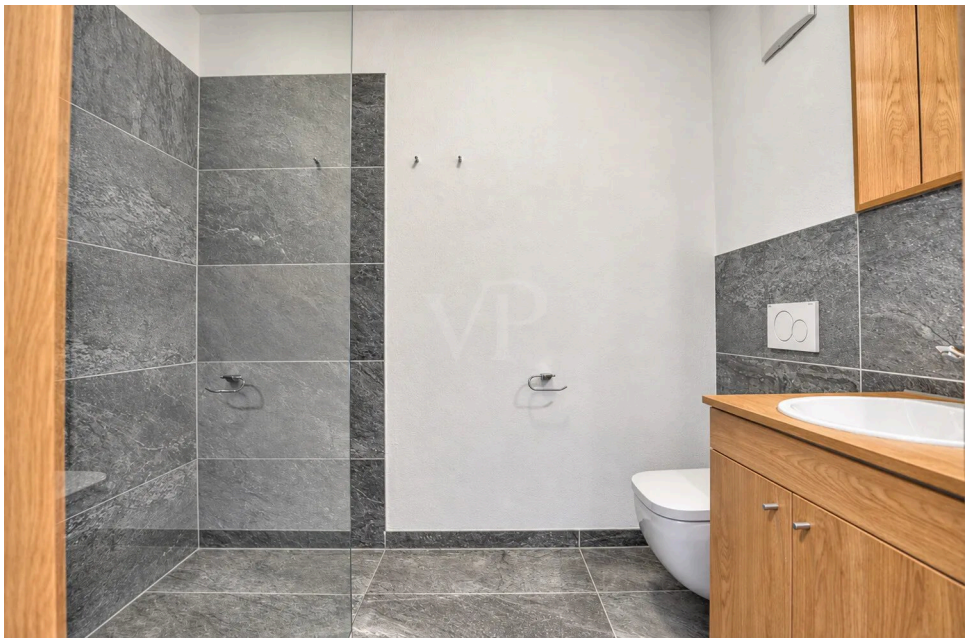
Die Immobilie





Objektnummer: 26188191 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188191 - 74189 Weinsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26188191 - 74189 Weinsberg

Grundrisse




2
Apartment
35,25 m²
2,04 m²
5
TH
Flur
45,18 m²
201



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: 26188191 - 74189 Weinsberg

Ein erster Eindruck

In attraktiver und erstklassig erreichbarer Lage von Weinsberg bietet sich hier eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Kapitalanleger und institutionelle Investoren. Zum Verkauf steht ein exklusives Portfolio aus 13 perfekt geschnittenen Apartments als geschlossene Gesamtanlage. Das im Jahr 2017 errichtete Gebäude setzt Maßstäbe in puncto Nachhaltigkeit: Dank der herausragenden Spitzen-Energieklasse A+ und einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe operiert die Liegenschaft vollkommen unabhängig von fossilen Brennstoffen. Für Sie als zukünftigen Eigentümer bedeutet dies ein absolut zukunftssicheres Investment, das bereits heute strengste ESG-Kriterien erfüllt und langfristig minimale Betriebskosten garantiert.
Das Objekt besticht neben seiner modernen Haustechnik durch ein außergewöhnlich hochkarätiges, ruhiges und sauberes Miteigentümer-Umfeld im Gebäude. Die Apartments verteilen sich über das erste sowie das zweite Obergeschoss. Letzteres teilt sich die Etage mit einer modernen Praxis für Kieferorthopädie, während das Erdgeschoss von einer renommierten Notariatskanzlei genutzt wird. Diese erstklassige Struktur aus etablierten, seriösen Institutionen und modernem Wohnen sichert ein repräsentatives und gepflegtes Erscheinungsbild der gesamten Immobilie auf Jahre hinaus. Hier entfalten die 13 Apartments (je ca. 35 m²) ihr volles Potenzial: Jede Einheit präsentiert sich in Vollausstattung und ist sofort bezugsfertig eingerichtet – von der modernen Küchenzeile bis zum vollständigen Mobiliar. Dieses durchdachte Konzept des modernen Mikrowohnens bedient die enorm hohe Nachfrage am Markt perfekt und sorgt für eine exzellente, langfristig stabile Vermietungssituation.Ergänzt wird dieses schlüsselfertige Investment durch 13 eigene Pkw-Stellplätze – aufgeteilt auf 9 Außenstellplätze, 2 Garagenplätze im Haus sowie 2 weitere Garagenplätze im direkten Nachbargebäude – sowie funktionale Gemeinschaftsflächen im Untergeschoss, die verlässliche Zusatzerträge generieren. Ein makelloses Portfolio-Paket auf Neubau-Niveau, das Sicherheit, Nachhaltigkeit und Performance perfekt vereint.Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass detaillierte betriebswirtschaftliche Auswertungen, aktuelle Mietaufstellungen sowie diskrete Objektunterlagen erst nach Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und im Rahmen eines persönlichen Kennenlernens zur Verfügung gestellt werden.

Objektnummer: 26188191 - 74189 Weinsberg

Ausstattung und Details

Ausstattung der 13 Apartments (je ca. 35 m²):
- neuwertig (Baujahr 2017)
- kein Sanierungsstau
- gehobene Vollausstattung, bezugsfertig möbliert
- Küchenzeile
- modernes, hell gefliestes Duschbad (bodeneben) mit WC
- Komfortbett mit Matratze, Kleiderschrank, Vitrine, Sofa, Couchtisch, TV-Bank mit Flachbild-Fernseher, Esstisch mit 2 Stühlen
- nachhaltige, hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe für minimale Betriebskosten
- Energieeffizienz: Spitzen-Energieklasse A+
- zukunftssicheres Highspeed-Internet
- Personenaufzug für schwellenfreien Zugang in alle Etagen
- gemeinschaftlicher Waschraum mit Münz-Waschmaschine und Münz-Trockner (Zusatzerträge)
- 13 eigene Pkw-Stellplätze (9 Außenstellplätze, 4 Garagenplätze)

Objektnummer: 26188191 - 74189 Weinsberg

Alles zum Standort

Dieser Standort in Weinsberg bietet Investoren eine erstklassige, makro- und mikrolagetechnisch optimierte Investitionsbasis. Die Lage wurde strategisch so gewählt, dass sie das fundamentale Erfolgskriterium für Mikrowohnen erfüllt: Maximale Zeitersparnis und Mobilität für die Zielgruppe der kaufkraftstarken Pendler und Singles, was das Leerstandsrisiko dauerhaft gegen null senkt. Ein wesentlicher Werttreiber im Bereich der Mikrolage ist der maximale Bequemlichkeitsfaktor für die Mieter, da das große Kaufland-Einkaufszentrum inklusive angeschlossener Infrastruktur schräg gegenüber auf der anderen Straßenseite in nur rund 100 Metern Entfernung liegt. Diese lückenlose Nahversorgung direkt vor der Haustür stellt auf dem Mietmarkt für Apartments einen massiven Wettbewerbsvorteil dar, der überdurchschnittliche Quadratmetermieten nachhaltig rechtfertigt.
Zusätzlich fungiert der Standort als strategischer Knotenpunkt für den Individualverkehr. Mit einer Entfernung von nur circa 1,8 Kilometern zum Autobahnkreuz Weinsberg an der Schnittstelle von A6 und A81 liegt das Objekt an einer der wichtigsten Verkehrsadern Süddeutschlands. Die regionalen Wirtschaftszentren und globalen Großkonzerne im Raum Heilbronn-Franken sind für Pendlermieter somit in wenigen Fahrminuten erreichbar.
Flankiert wird diese Autonomie durch eine hervorragende ÖPNV-Konnektivität, beginnend mit einer Bushaltestelle in direkter Sichtweite an der Haller Straße. Der knapp 1,1 Kilometer entfernte Bahnhof Weinsberg sichert zudem über die Stadtbahn S4 eine direkte, hochfrequentierte Taktverbindung zu den wichtigsten Zukunftszentren der Region. Fahrgäste gelangen ohne Umstiege in kürzester Zeit in die Heilbronner Innenstadt sowie zum renommierten Bildungscampus. Die Region Heilbronn positioniert sich damit gerade als einer der fortschrittlichsten Technologie-Standorte Europas. Absolutes Aushängeschild dieser Entwicklung ist das wegweisende IPAI (Innovation Park Artificial Intelligence): Hier entsteht das größte und bedeutendste Ökosystem für Künstliche Intelligenz auf dem europäischen Kontinent. Dieses visionäre Großprojekt zieht bereits jetzt internationale Tech-Giganten, hochinnovative Start-ups und tausende kaufkräftige Spitzenkräfte in die Region. Durch die hervorragende Infrastruktur und die direkte Bahnanbindung an diesen boomenden Innovations-Hub generiert das Apartment-Portfolio in Weinsberg eine nachhaltige, krisensichere und stetig wachsende Nachfrage durch eine extrem kaufkräftige Mieterklientel, die modernen Wohnraum im direkten Einzugsgebiet sucht. Abgerundet wird das zukunftssichere Umfeld durch alle relevanten weichen Standortfaktoren des täglichen Lebens. Hausärzte, Apotheken, Fitnessstudios sowie Freizeiteinrichtungen wie das örtliche Freibad befinden sich im engsten Radius von unter einem Kilometer, während große Multiplex-Kinos im direkten Nachbarort das Freizeitangebot komplettieren. Investoren erwerben hier eine Anlage in einer gewachsenen, krisenresistenten Lage, die langfristig eine verlässliche Wertstabilitäts-Garantie bietet.

Objektnummer: 26188191 - 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