

74189 Weinsberg

Kompakt. Gepflegt. Vielseitig. – 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Weinsberg



Kaufpreis

170.000 €

Wohnfläche

39,69 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

**Wüstenrot Immobilien /
Thomas Sinn & Kollegen**

Michael Salwat

07131 266990

thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	39,69 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Hausgeld	172 €
Kaufpreis	170.000 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl. MwSt.
Provision mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1997
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2029-02-07
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	146.20

Zustand

Baujahr	1997
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
Stellplatzart	Tief-Garage

sonstige Angaben

ALLGEMEINES:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit jedoch keine Gewähr übernehmen.

.....
Online-ID:
QVTKGWVP
.....

Objekt-Nr.:
MS150
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

WICHTIG:

Die Entscheidung für den Kauf einer Immobilie sollte sowohl auf emotionaler als auch auf sachlicher Grundlage getroffen werden. Wir empfehlen daher grundsätzlich, die Immobilie gemeinsam mit einem unabhängigen Fachmann – etwa einem Bauingenieur oder Architekten – bei einem weiteren Besichtigungstermin zu bewerten. So lassen sich offene Fragen klären und etwaige Investitionen im Vorfeld besser einschätzen.

NACHWEIS- UND VERMITTLUNGSPROVISION:

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir eine Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 4,76 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (= 4,00 % zzgl. MwSt.) des Kaufpreises. Die Provision ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Michael Salwat
Immobilienfachwirt (IHK)
Immobilienwirt (AWI)
Bezirksleiter Immobilien im Team

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

Tel.: 07131 26699-14

Fax: 07131 26699-22

E-Mail: michael.salwat@wuestenrot-sinn.de

Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

www.wuestenrot-immobilien.de/michael.salwat

FINANZIERUNG:

Für die Finanzierung dieser interessanten Wohnung steht Ihnen Herr Sebastian Staat, Wüstenrot Bausparkasse Bad Rappenau, unter Tel. 07264 890434 sehr gerne zur Verfügung.

Lage-Beschreibung

Die Stadt Weinsberg ist Heimat von über 13.000 Einwohnern und vereint Tradition und Moderne auf höchstem Niveau. Die unmittelbare Nähe zur Großstadt Heilbronn ermöglicht eine perfekte Mischung aus urbanem Lebensstil und naturnahem Wohnen. Singles und Paare finden mit der angebotenen Wohnung ein ideales Zuhause, das sowohl Ruhe als auch eine Vielzahl an Freizeit- und Ausgelmöglichkeiten bietet.

Weinsberg überzeugt mit einer charmanten Altstadt, Cafés, Restaurants und Bars – ideal für gesellige Abende oder ein entspanntes Wochenende.

Für Shoppingbegeisterte gibt es Boutiquen, Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Heilbronn mit seinen großen Einkaufszentren und trendigen Stores ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet noch mehr Möglichkeiten für Mode- und Lifestyle-Liebhaber.

Für das gesundheitliche Wohlergehen vor Ort sorgen mehrere Apotheken sowie eine Vielzahl von Ärzten diverser Fachrichtungen.

Die idyllische Umgebung lädt zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein. Ob Joggen entlang der Weinberge, Radtouren mit Panoramablick oder entspannte Spaziergänge in der Natur – die Möglichkeiten sind vielfältig. Der nahegelegene Breitenauer See bietet zudem Wassersportaktivitäten und einen perfekten Ort zum Abschalten und Relaxen.

Sind Sie sportlich? Dann profitieren Sie außerdem von modernen Fitnessstudios sowie vielseitigen Sportvereinen. Ein weiteres Highlight ist das moderne Freibad, das in den Sommermonaten für Erfrischung sorgt.

Darüber hinaus punktet die Stadt mit einer exzellenten Verkehrsanbindung. Dank der direkten Lage am Autobahnkreuz ist Weinsberg ideal an die A6 (Ost-West-Achse) und die A81 (Nord-Süd-Achse) angebunden.

Aber auch ohne Auto ist Weinsberg optimal vernetzt: Die Stadtbahn S4 bietet eine direkte Verbindung von Schwäbisch Hall über Weinsberg nach Heilbronn und weiter bis nach Karlsruhe. Zusätzlich sorgen Regionalzüge für eine schnelle Anbindung an das überregionale Schienennetz. Für Berufspendler bedeutet das: flexibel, schnell und stressfrei unterwegs sein!

FAZIT: Weinsberg ist der ideale Wohnort für Menschen, die eine hohe Lebensqualität in Kombination mit bester Infrastruktur suchen. Hier vereinen sich urbanes Flair, Natur, Kultur und Freizeitangebote zu einem perfekten Lebensumfeld.

Ausstattungs-Beschreibung

- zwei Zimmer
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Holzfenster, tlw. Kunststoffrollläden mit Gurt
- Fenster-/Terrassentürelement mit elektrischem Rollladen
- Velux-Dachfenster mit elektrischem Rollladen
- Badezimmer mit Waschbecken, WC und Wanne (inkl. Duschtrennwand)
- offene Küche
- Einbauküche mit Kochfeld (Siemens), Backofen (Beko, Einbau 2021), Spülmaschine (Bosch), Kühlschrank mit Gefrierfach (Gorenje) und Theke
- kleiner Abstellraum in der Wohnung
- Dachterrasse mit Nord-West-Ausrichtung
- Klingel- und Türsprechanlage
- TV-Kabelanschluss
- Glasfaseranschluss
- Gaszentralheizung, BJ 1997
- Beheizung mittels Heizkörper
- Warmwasser über Heizung
- Waschmaschinenanschluss im Untergeschoss (gemeinschaftliche Waschküche)
- Kellerabteil mit Steckdose
- zwei Tiefgaragenstellplätze hintereinander
- gemeinschaftlicher Trockenraum
- Hausmeister-/Reinigungsservice
- professionelle Hausverwaltung

Objekt-Titel

Kompakt. Gepflegt. Vielseitig. – 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Weinsberg

Objektbeschreibung

Kompakt, gepflegt und vielseitig nutzbar – diese 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in beliebter Wohnlage von Weinsberg bietet ideale Voraussetzungen für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines ca. 1997 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnanlage umfasst zwei Gebäude mit insgesamt 15 Wohneinheiten sowie eine gemeinschaftliche Tiefgarage.

SO WOHNEN SIE HIER: Nach Betreten des Hauses führt Sie das Treppenhaus über zwei Etagen hinauf in Ihr zukünftiges Eigentum – ideal für aktive Menschen, die das Wohnen im Dachgeschoss zu schätzen wissen. Mit zwei Zimmern und ca. 40 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine praktische und gut nutzbare Raumaufteilung. Der Eingangsbereich bietet Platz für Garderobe oder Schuhschrank. Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft dank großer Fensterflächen eine freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die Dachterrasse mit Nord-West-Ausrichtung – ideal für entspannte Stunden im Freien. Das Schlafzimmer lässt sich gut einrichten und gibt Ihnen genügend Raum für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

KÜCHE: Die rund 5 m² große, offene Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Eine Theke dient als praktischer Essplatz. Die funktionstüchtige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Direkt angrenzend befindet sich ein kleiner Abstellraum, der wertvollen Stauraum für Haushaltsgeräte und Vorräte bietet.

SANITÄR: Das Badezimmer ist innenliegend und verfügt daher über kein Tageslicht. Es ist raumhoch gefliest, entspricht dem Stil des Baujahres und ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

KELLER: Stauraum für die nicht alltäglich benötigten Dinge bietet Ihnen das zugehörige abschließbare Kellerabteil im Untergeschoss.

PARKEN: Ein besonderes Plus sind die zwei hintereinander angeordneten Tiefgaragenstellplätze, sie ermöglichen komfortables und wettergeschütztes Parken. Die Stellplätze sind, analog der Einbauküche, bereits im Kaufpreis inklusive.

Der **ZUSTAND** des Mehrfamilienhauses ist als baujahrestypisch solide anzusehen. Die Wohnung selbst ist in einem gepflegten Zustand und prinzipiell ohne größere Investitionen einzugsbereit.

Für **KAPITALANLEGER:** Die Wohnung war bis zum 30.06. an eine Einzelperson vermietet. Zuletzt wurde eine monatliche Kaltmiete von 570,00 € für die Wohnung sowie 80,00 € für die Tiefgaragenstellplätze erzielt.

Unser **FAZIT:** Gerade in Zeiten knappen Wohnraums, steigender Mieten und einer wachsenden Zahl an Einpersonenhaushalten erfreuen sich gut geschnittene Wohnungen dieser Größe einer konstanten Nachfrage. Ob als erstes eigenes Zuhause, als Wohnung für Singles oder Pendler oder als langfristige Kapitalanlage – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Entdecken Sie die Wohnung zunächst bequem bei einem 3D-Rundgang. Gerne stehen wir Ihnen anschließend für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung!

Impressionen



