

Weinsberg

# Historie trifft Herzlichkeit – Wohnen, wo Wein und Kultur zu Hause sind

????????? ??????????: 25188053

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 645.000 EUR • ??????????: ca. 147 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 497 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25188053 - 74189 Weinsberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25188053 - 74189 Weinsberg

?? ??? ??????

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| ???????? ????????? | 25188053      |
| ???????????        | ca. 147 m²    |
| ????? ??????       | ????? Mansard |
| ????????           | 6             |
| ?????????? ??      | 4             |
| ????????           |               |
| ????????           | 1             |
| ???? ???????????   | 1933          |
| ????? ???????????  | 1 x ??????    |

|                  |                                                                                       |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????      | 645.000 EUR                                                                           |
| ?????            | ???????????                                                                           |
|                  | ??????????????                                                                        |
| ??????????       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2024                                                                                  |
| ????????         | ??????                                                                                |
| ????????????     |                                                                                       |
| ??????           | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>?????,<br>???????????????                       |
|                  | ???????                                                                               |

??????? ???????: 25188053 - 74189 Weinsberg

????????????? ???????????

|                                                     |            |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????  | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ??????     | ??????? ???????<br>???????????                                               | 396.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 22.08.2026 | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | H              |
| ????? ???????????                                   | ??????     | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2016           |

??????? ???????? : 25188053 - 74189 Weinsberg

?? ????????



??????? ???????? : 25188053 - 74189 Weinsberg

?? ????????



??????? ???????? : 25188053 - 74189 Weinsberg

?? ????????



??????? ??????: 25188053 - 74189 Weinsberg

?? ???????



??????? ???????? : 25188053 - 74189 Weinsberg

?? ????????



??????? ???????: 25188053 - 74189 Weinsberg

?? ????????



??????? ???????? : 25188053 - 74189 Weinsberg

?? ????????



???????? ???????? : 25188053 - 74189 Weinsberg

?? ????????



??????? ???????? : 25188053 - 74189 Weinsberg

?? ????????



??????? ???????? : 25188053 - 74189 Weinsberg

?? ????????

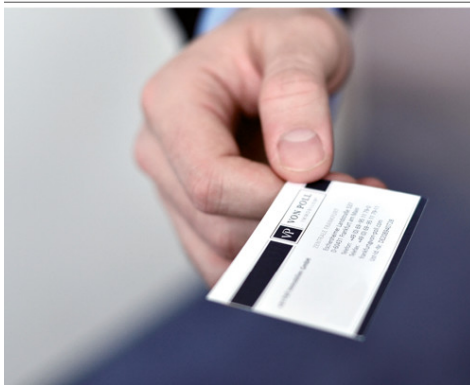


??????? ???????? : 25188053 - 74189 Weinsberg

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich  
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

??????? ???????? : 25188053 - 74189 Weinsberg

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

??????? ???????: 25188053 - 74189 Weinsberg

???????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25188053 - 74189 Weinsberg

## ??? ?????? ??????????

Historie trifft Herzlichkeit – Wohnen, wo Wein und Kultur zu Hause sind

In der charmanten Weinstadt Weinsberg, umgeben von malerischen Rebhängen und mit Blick auf das Wahrzeichen der Region – die sagenumwobene Burgruine Weibertreu – steht dieses ganz besondere Zuhause: Ein Einfamilienhaus, das Geschichte atmet und Zukunft schenkt.

Erbaut im Jahr 1933 und mit viel Liebe zwischen 2017 und 2024 umfassend saniert, verbindet es gekonnt den Charakter eines stilvollen Altbaus mit dem modernen Wohngefühl von heute. Ein echtes Kulturjuwel im Herzen einer der traditionsreichsten Weinregionen Deutschlands.

Zeitlose Eleganz auf drei Etagen

Auf 147?m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Etagen erwarten Sie 6 großzügige Zimmer, ein stilvolles Wohnzimmer, ein behaglicher Essbereich, zwei Gäste-WCs sowie ein gepflegtes Bad – alles geprägt vom englischen Barockstil, der diesem Haus eine einzigartige Seele verleiht. Jeder Raum wurde mit Sorgfalt gestaltet, jedes Detail strahlt Individualität und Klasse aus.

Der Gewölbekeller – ein Stück gelebte Geschichte

Ein absolutes Highlight ist der originale Gewölbekeller – ein Ort für Weinliebhaber, Sammler oder einfach zum Verweilen. Hier fühlt sich das Erbe der Weinregion lebendig an. Es ist ein Platz, der verbindet: Vergangenheit, Genuss und persönliche Momente.

Grünes Glück auf 497?m<sup>2</sup> Grundstück

Im Garten dieses Anwesens finden Sie Ruhe, Raum und Rückzug. Ob sonnige Nachmittage auf der Terrasse, der eigene Kräutergarten oder ein liebevoll gestalteter Spielplatz – auf diesem Grundstück wird der Alltag zur Nebensache.

Weinsberg – Kultur, Natur, Lebensqualität

Die Stadt Weinsberg ist weit mehr als nur ein Wohnort: Sie ist ein Lebensgefühl. Geprägt vom Weinbau, vom milden Klima und dem reichen kulturellen Erbe – allen voran der

Burgruine Weibertreu, Symbol für Treue, Stärke und Geschichte. Nur wenige Schritte vom Haus entfernt beginnen Wanderwege durch die Weinberge, die zu jeder Jahreszeit zum Spazieren und Staunen einladen.

Gleichzeitig sind Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit-/Sporteinrichtungen, Ärzte und die Autobahnen A6 und A81 schnell erreichbar – ideal für Familien, Paare oder Pendler.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ?????????: 25188053 - 74189 Weinsberg

???????????????? ???? ?????????

geräumige Doppelgarage plus  
2 Gäste-WC's  
Einbauküche/Bar  
sep. Speisekammer  
2 Gästezimmer  
großzügiger Garten mit Terrasse  
Kachelofen  
aufwendige Details

??????? ?????????: 25188053 - 74189 Weinsberg

??? ??? ??? ???????????

Weinsberg liegt im Bundesland Baden-Württemberg, im Landkreis Heilbronn, und hat etwa 11.000 Einwohner. Die Stadt befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Region am Rande des Zabergäu, einer bekannten Weinregion, am Rande des Naherholungsgebietes der Löwensteiner Berge.

Weinsberg verfügt über eine sehr gute Verkehrslage und eine solide Infrastruktur, die den Ort sowohl für Pendler als auch für Besucher attraktiv macht. Die Bundesstraße B39 verläuft direkt durch die Stadt und sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Verbindung nach Heilbronn, das in etwa 15 Autominuten erreichbar ist. Das Weinsberger Kreuz ist ebenfalls gut angebunden und bietet Anschluss an die Autobahnen A81 (Stuttgart – Würzburg) und A6 (Mannheim – Nürnberg), was die Erreichbarkeit in verschiedene Richtungen erleichtert.

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.

Insgesamt bietet die Verkehrsinfrastruktur in Weinsberg eine optimale Balance zwischen Auto- und Bahnverkehr, was die Mobilität innerhalb der Region deutlich erleichtert und die Erreichbarkeit für Einwohner und Besucher verbessert.

??????? ???????: 25188053 - 74189 Weinsberg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.8.2026.

Endenergiebedarf beträgt 396.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ?????????: 25188053 - 74189 Weinsberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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