

Heilbronn / Kirchhausen

Solide Kapitalanlage: 4-Zimmer-Wohnung direkt bezugsfrei

CODE DU BIEN: 25188345

www.von-poll.com**PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106 m² • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188345
Surface habitable	ca. 106 m²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Garage, 10000 EUR (Vente)

Prix d'achat	289.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	09.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	88.10 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

La propriété



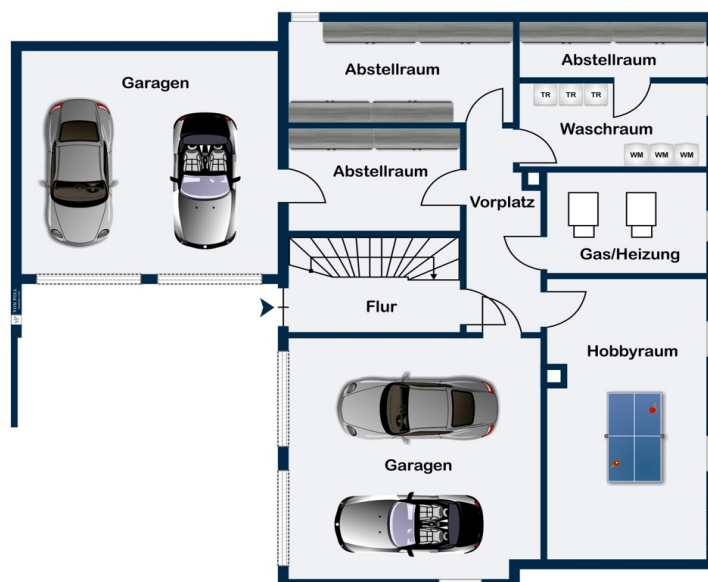
CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

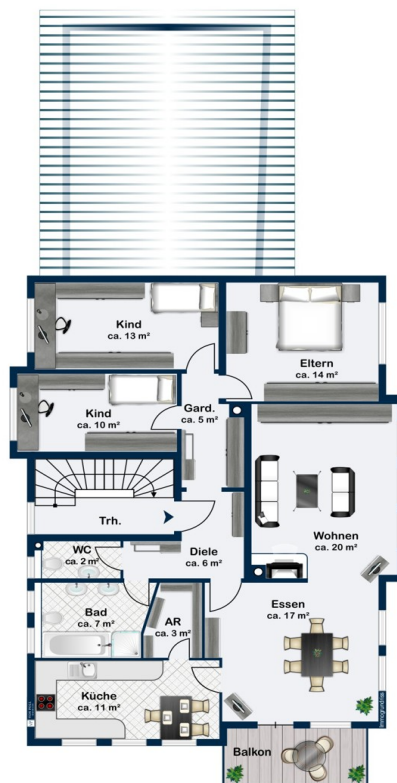
La propriété



CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

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: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

Une première impression

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines massiv gebauten Dreifamilienhauses überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 106?m², eine durchdachte Raumaufteilung und hervorragende Vermietbarkeit. Die gepflegte Substanz, kombiniert mit attraktiven Ausstattungsmerkmalen, bietet ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige und wertstabile Kapitalanlage.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon schafft ein angenehmes Wohnambiente, das bei Mietinteressenten gut ankommt. Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer eignen sich ideal für verschiedene Zielgruppen – ob Paare, kleine Familien oder berufstätige Mieter mit Homeoffice-Bedarf.

Das Tageslichtbad ist mit Wanne, separater Duschkabine und zusätzlichem WC zeitgemäß ausgestattet. Die Küche – derzeit ohne Einbau – bietet Raum zur individuellen Gestaltung, ein attraktives Argument bei der Neuvermietung. Eine angrenzende Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist die großzügige Doppelgarage, die nicht nur Komfort, sondern auch einen deutlichen Mehrwert bei der Vermietung darstellt. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen weiteren Abstellraum hinter der Garage – ideal für Fahrräder, Werkzeuge oder saisonale Gegenstände.

Die zentrale Lage in Heilbronn-Kirchhausen bietet sehr gute infrastrukturelle Anbindung, kurze Wege zu Nahversorgern, Schulen, Busanbindung und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – ein weiterer Vorteil für zukünftige Mieter.

Fazit für Anleger: Die Kombination aus solider Bausubstanz, attraktiver Lage, großem Platzangebot und praktischen Extras macht diese Immobilie zu einer langfristig sicheren Investition mit stabilem Wertentwicklungspotenzial.

Interesse geweckt? Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

Détails des commodités

- Große Garage
- Badezimmer mit separatem WC
- Küche inkl. Speisekammer
- Balkon in Südausrichtung
- Helle und großzügige Raumaufteilung
- Zentrale Lage mit guter Anbindung
- Kellerplatz plus zusätzlicher Abstellraum hinter der Garage
- Waschküche
- Speicher im Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

Contact

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

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com