**Heilbronn / Kirchhausen**

# Solide Kapitalanlage: 4-Zimmer-Wohnung direkt bezugsfrei

***VP azonosító: 25188345***

**VÉTELÁR:** 289.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 106 $m^2$ • **SZOBÁK:** 4

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25188345 |
| Hasznos lakótér | ca. 106 m² |
| EMELET | 1 |
| Szobák | 4 |
| Hálószobák | 3 |
| FÜRDOSZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1993 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 1 x Garázs, 10000 EUR (Eladó) |

| | |
|---|---|
| Vételár | 289.000 EUR |
| Lakás | Emelet |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Vendég WC, Erkély |

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Egyszintes futési rendszer |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 09.03.2035 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 88.10 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1993 |

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

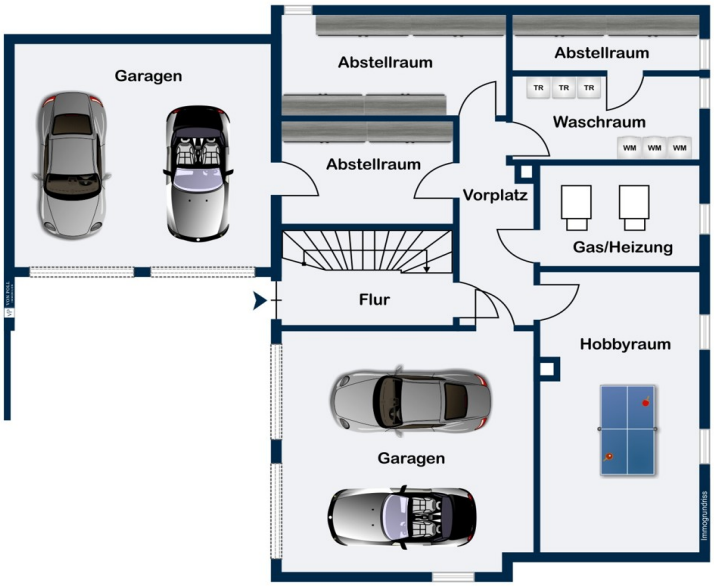
# Az ingatlan

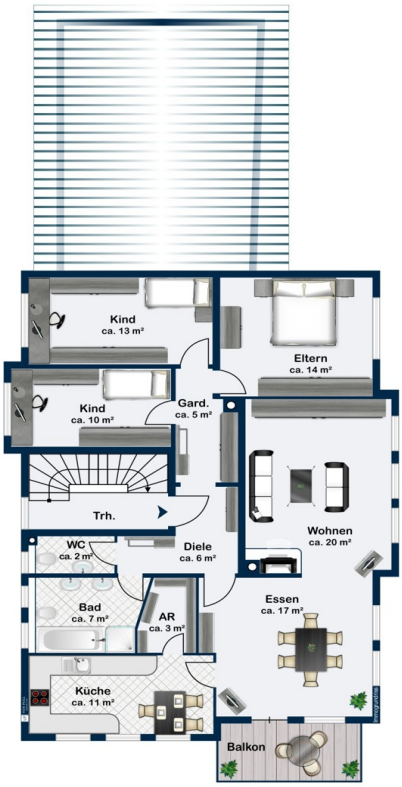
**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# Alaprajzok






Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com