

Heilbronn / Kirchhausen

# Solide Kapitalanlage: 4-Zimmer-Wohnung direkt bezugsfrei

CODICE OGGETTO: 25188345

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25188345                        |
| Superficie netta    | ca. 106 m <sup>2</sup>          |
| Piano               | 1                               |
| Vani                | 4                               |
| Camere da letto     | 3                               |
| Bagni               | 1                               |
| Anno di costruzione | 1993                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 10000 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 289.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Balcone                                                |

CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo finale di energia                             | 88.10 kWh/m²a                       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.03.2035                          | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                                |

CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La proprietà



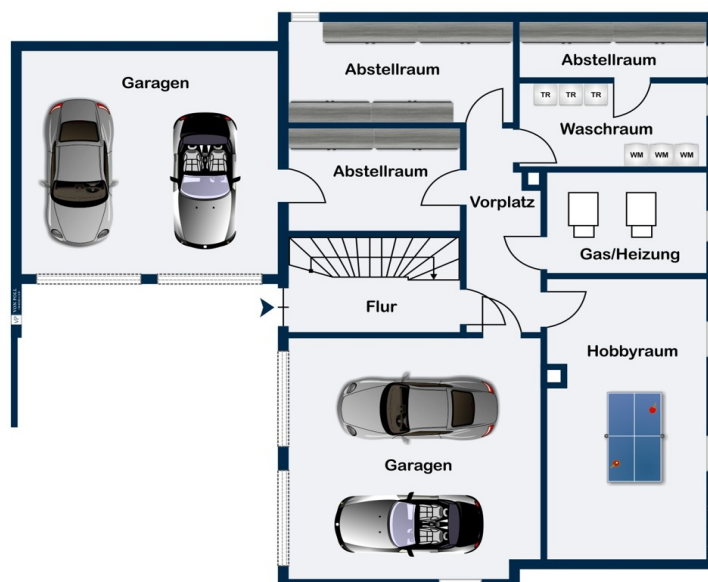
CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

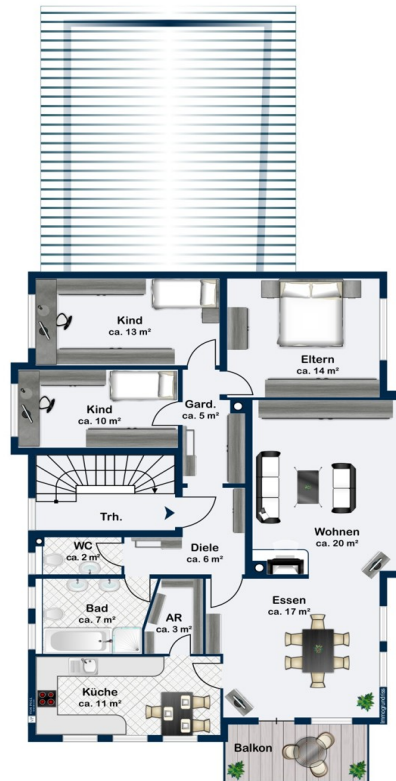
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

## Una prima impressione

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines massiv gebauten Dreifamilienhauses überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 106?m<sup>2</sup>, 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.

**CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

**Tel.:** +49 7131 – 12 32 460

**E-Mail:** [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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