

Heilbronn / Kirchhausen

# Solide Kapitalanlage: 4-Zimmer-Wohnung direkt bezugsfrei

Property ID: 25188345



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

**PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## At a glance

Property ID	25188345	Purchase Price	289.000 EUR
Living Space	ca. 106 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1993		
Type of parking	1 x Garage, 10000 EUR (Sale)		

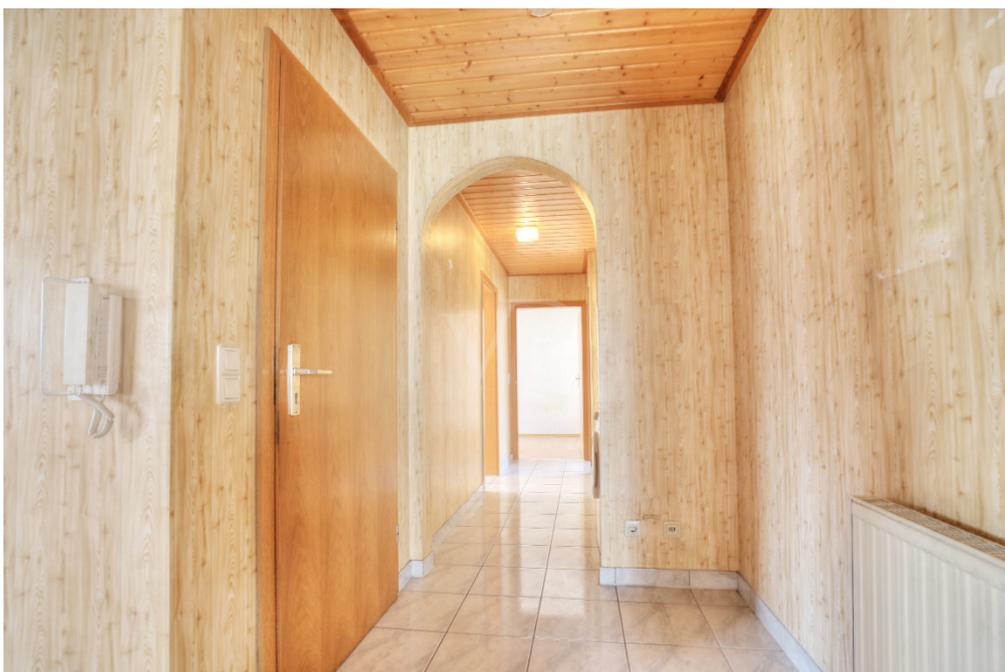
Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	88.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.03.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## The property



Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## The property



Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## The property



Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## The property



Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## The property



Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## The property



Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## The property



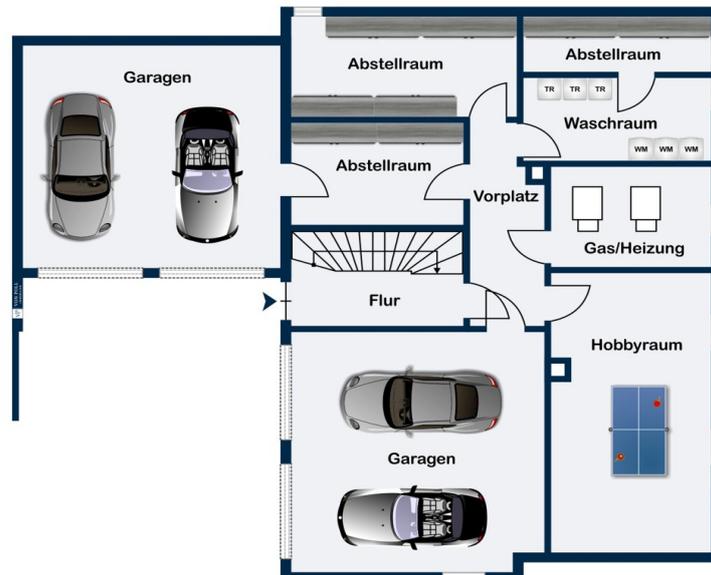
Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

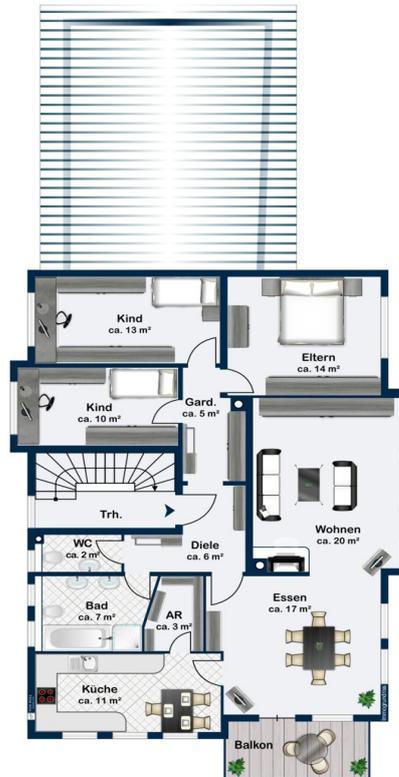
## The property



Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## A first impression

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.

Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Other information

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.

Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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