

Heilbronn / Kirchhausen

# Solide Kapitalanlage: 4-Zimmer-Wohnung direkt bezugsfrei

Número de propiedad: 25188345



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

PRECIO DE COMPRA: 289.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 106 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## De un vistazo

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Número de propiedad  | 25188345                      |
| Superficie habitable | ca. 106 m²                    |
| Piso                 | 1                             |
| Habitaciones         | 4                             |
| Dormitorios          | 3                             |
| Baños                | 1                             |
| Año de construcción  | 1993                          |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje, 10000 EUR (Venta) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 289.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados, Balcón                                                 |

Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Consumo de energía final                            | 88.10 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 09.03.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1993                   |

Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

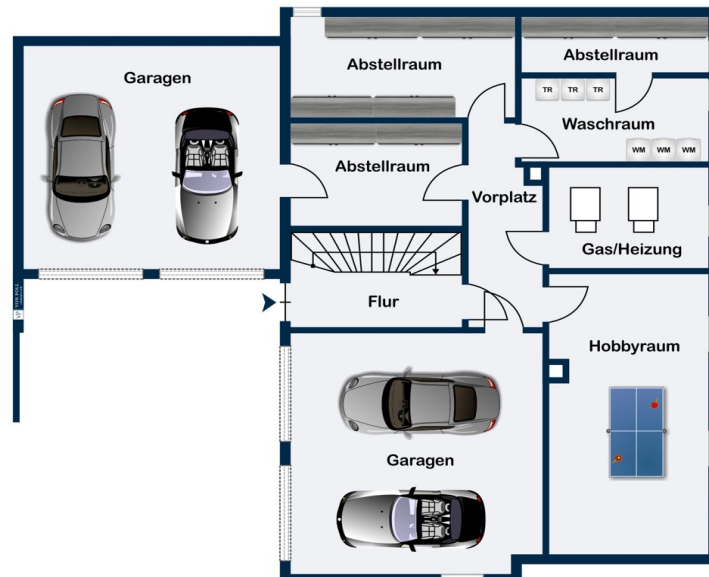
## La propiedad

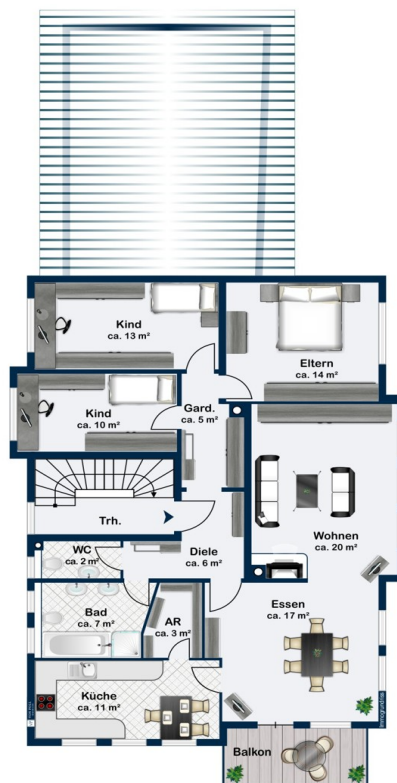




Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Una primera impresión

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.



Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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