

Heilbronn / Kirchhausen

# Solide Kapitalanlage: 4-Zimmer-Wohnung direkt bezugsfrei

????????? ??????????: 25188345

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

MÄRTZ 2024

Top-Makler Heilbronn

Höchstnote für  
von Poll ImmobilienQuelle: IQ-Index  
100 Best 500 Makler  
04.12.2023-01.24.[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 106 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

???????? ??????????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188345	????? ???????	289.000 EUR
????????????	ca. 106 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1993	????????????	
?????? ?????????????	1 x ??????, 10000 EUR (??????)	???????	WC ?????????????, ?????????

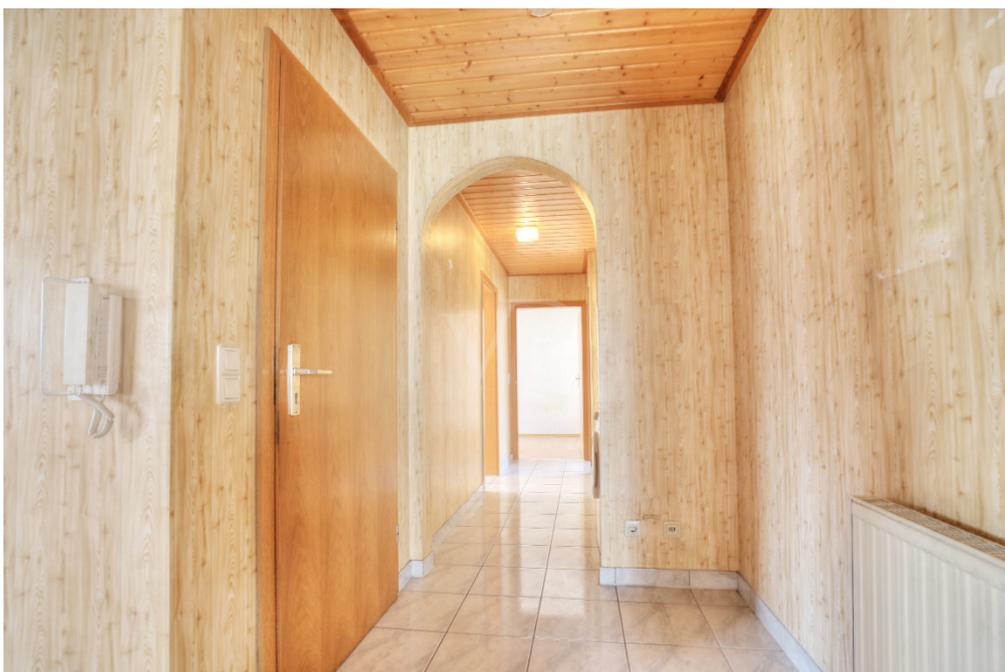
???????? ??????????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

????????????? ???????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	88.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	09.03.2035	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????? ?? ??	1993
		?????????????	
		?????????????????	

??????? ???????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

?? ????????



???????? ??????????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

?? ?????????



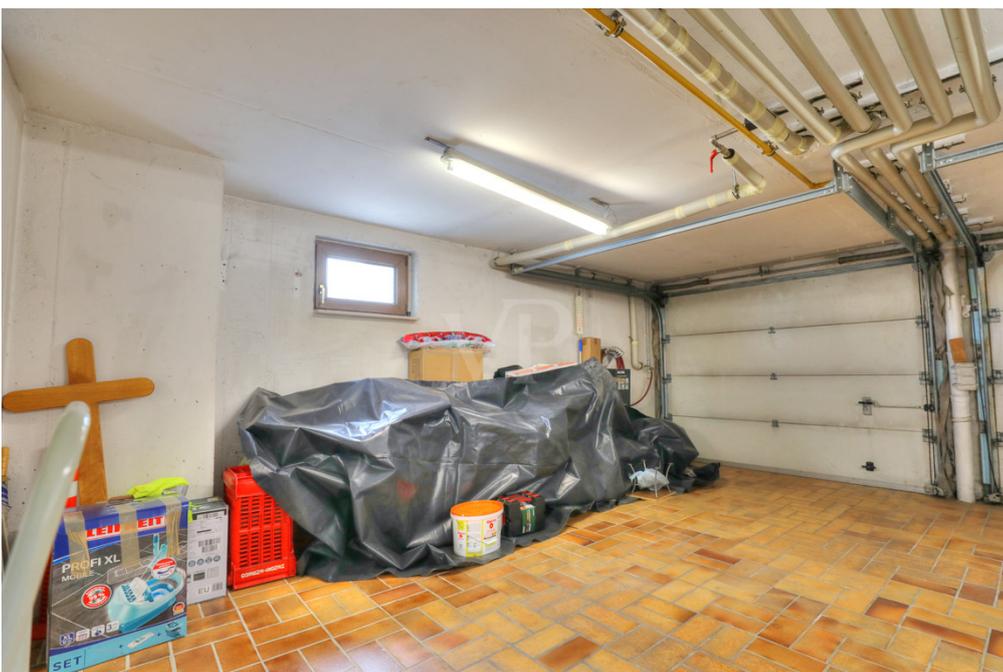
???????? ??????????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

?? ?????????



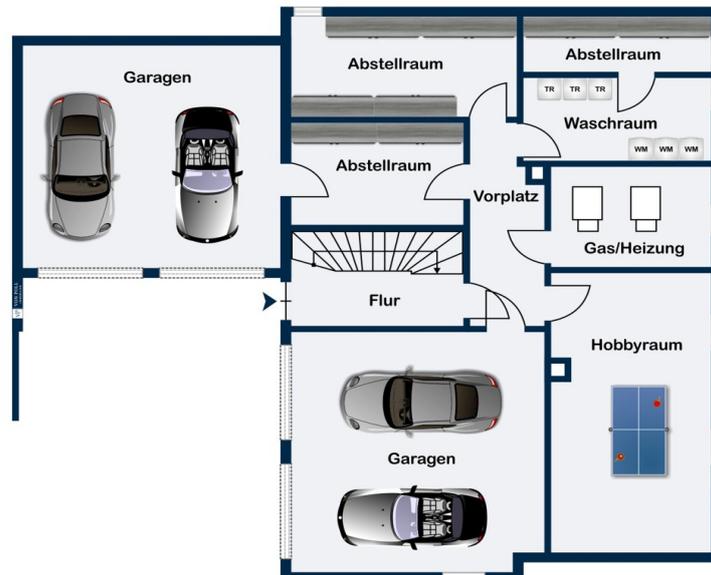
??????? ???????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

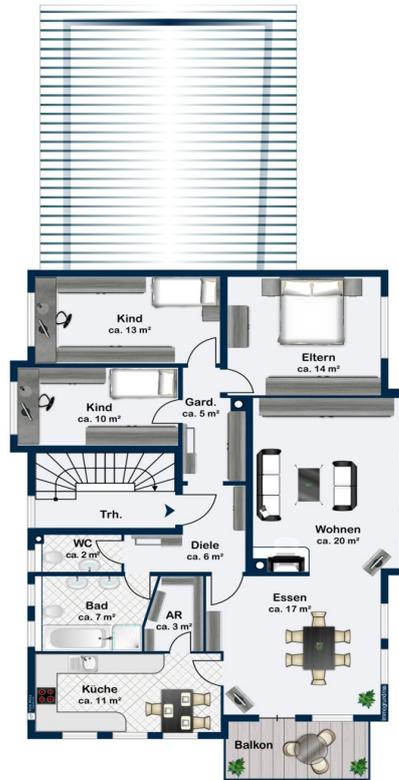
?? ????????



??????? ????????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.

??????? ???????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## ??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

????????????????? ??? ???? ?????

- 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

???????? ??????????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

?????? ??????????????????

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.

???????? ??????????: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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