Heilbronn / Kirchhausen

Solide Kapitalanlage: 4-Zimmer-Wohnung direkt bezugsfrei

Property ID: 25188345

PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 106 m^2 • **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
Living Space	ca. 106 m²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1993
Type of parking	1 x Garage, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	289.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	88.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
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

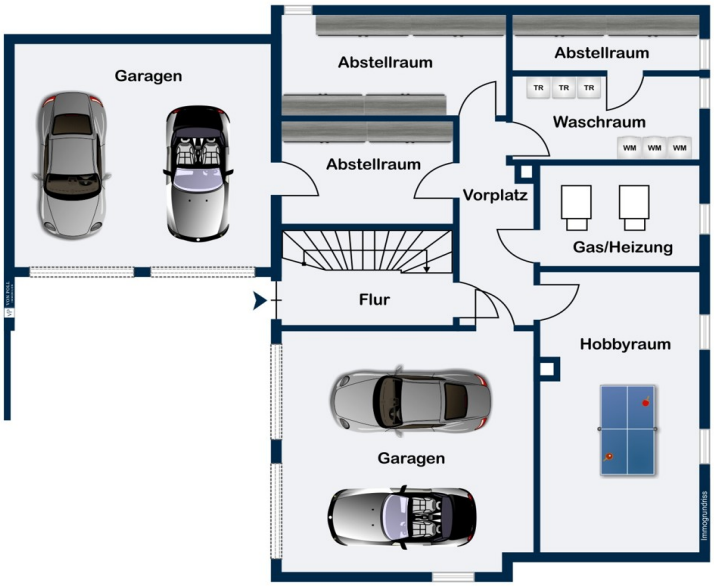
The property

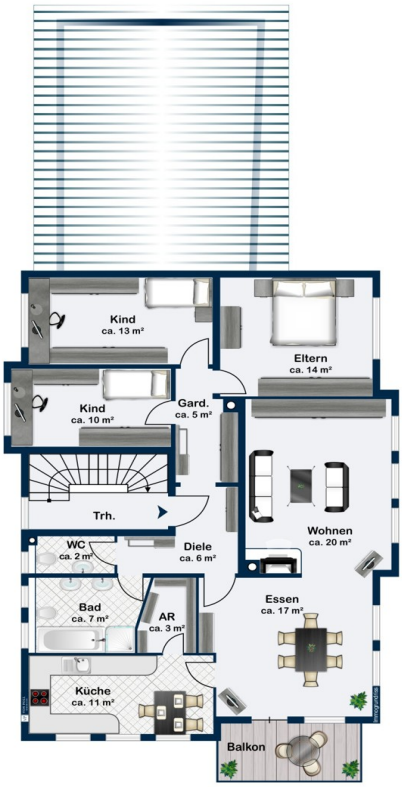
Property ID: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

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?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.

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/(m²*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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com