

Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon, Kachelofen und Fußbodenheizung – voll möbliert

Objektnummer: 26188034



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

MIETPREIS: 1.290 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188034	Mietpreis	1.290 EUR
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	155 EUR
Etage	2	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1994		

Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Elektro</b>	Endenergiebedarf	<b>20.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>31.01.2032</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Erdwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2010</b>

Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie



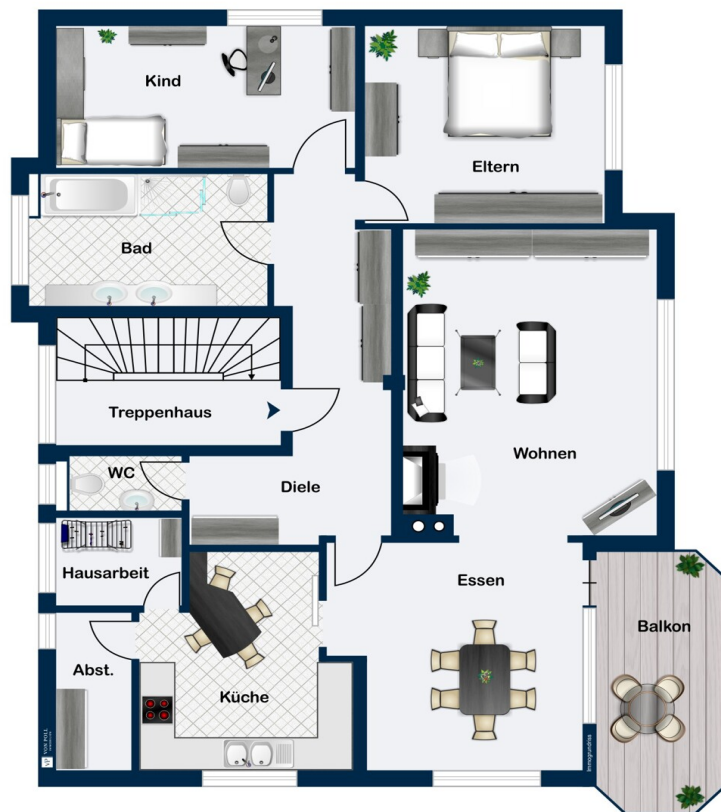
Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> befindet sich im Baujahr 1994 und überzeugt durch ihren großzügigen Zuschnitt sowie eine durchdacht gestaltete Raumaufteilung. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, bietet dieses Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder all jene, die Wert auf zusätzlichen Raum für Hobby, Homeoffice oder Gäste legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die hochwertige Möblierung einen einladenden Gesamteindruck. Die Immobilie wird komplett möbliert angeboten, sodass ein Bezug ohne weiteren Aufwand möglich ist. Ein besonderes Highlight ist der im Wohnbereich integrierte Kachelofen, der in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird dieses Wohlfühlambiente durch die komfortable Fußbodenheizung, welche gleichmäßig für angenehme Temperaturen sorgt und den Wohnkomfort zusätzlich steigert.

Ein weiteres Merkmal ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der viel Tageslicht und eine angenehme Sonnenausrichtung bietet – ideal, um den Tag entspannt im Freien ausklingen zu lassen oder den Morgen bei frischer Luft zu beginnen. Darüber hinaus steht der gemeinschaftliche Garten zur Mitbenutzung bereit und eröffnet die Möglichkeit, sich auch im Grünen zu erholen oder kleinere Aktivitäten im Freien zu genießen.

Praktische Aspekte kommen bei dieser Immobilie ebenfalls nicht zu kurz: Ein Außenstellplatz, der teils genutzt werden kann, bietet eine bequeme Parkmöglichkeit ohne lange Wege. Die Organisation des Gemeinschaftslebens ist besonders strukturiert, denn für die Sauberkeit in den gemeinschaftlich genutzten Räumen besteht ein klar geregelter Putzplan. Hieraus entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Bewohner. Die Nebenkosten sind übersichtlich gestaltet, allerdings sind die Müllkosten nicht in den Nebenkosten enthalten.

Durch den gepflegten Gesamtzustand lässt sich die Wohnung ohne Renovierungsbedarf zeitnah beziehen. Die Immobilie eignet sich sowohl als dauerhafter Wohnsitz wie auch als Zweitwohnsitz und spricht Menschen an, die Wert auf Komfort sowie ein durchdachtes Raumangebot legen.

Die Kombination aus praktischer Ausstattung, vollständigem Mobiliar, effizienter Fußbodenheizung und liebevoll gestaltetem Wohnambiente machen dieses Objekt zu einer interessanten Option. Wer eine aufwendig ausgestattete und großzügige Wohnung mit

**Balkon und Gartenmitnutzung sucht, dürfte hier fündig werden. Überzeugen Sie sich gerne im Rahmen einer Besichtigung selbst von den gebotenen Vorteilen und erleben Sie vor Ort, wie diese Immobilie Ihren Wohnbedürfnissen gerecht werden kann. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## **Ausstattung und Details**

- **Balkon in Süd-Ausrichtung**
- **Garten kann mit genutzt werden**
- **Komplett möbliert**
- **Kachelofen**
- **Fußbodenheizung**
- **Die Nebenkosten enthalten keine Müllkosten. Für die Sauberkeit in den Gemeinschaftsräumen gibt es einen Putzplan, auch hier fallen keine Kosten an**
- **Außenstellplatz kann teils genutzt werden**

**Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## **Alles zum Standort**

**Kirchhausen wurde 1972 von der Stadt Heilbronn eingemeindet. In dem am weitesten von der City entfernten Stadtteil mit ca. 4000 Einwohnern zeugen der Kirchturm (1570), die Zehntscheune (um 1760) und das Amtmannhaus von der fast 400-jährigen Herrschaft des Deutschen Ordens. Vor allem aber sticht das zwischen 1570 und 1576 erbaute Deutschordensschloss hervor, dessen historische Kulisse gerne als beliebtes Fotomotiv dient.**

**Der Zusammenschluss der Kirchhausener Vereine, das Ortskartell, veranstaltet rund um das Schloss alle zwei Jahre das Schlossfest. Ein besonders engagierter Bürger erhält hierbei den symbolischen „Ritterschlag“. Einmal jährlich findet dann das Rittertreffen statt. Höhepunkt des Veranstaltungsjahres ist die Reihe „Kultur im Schloss“, die von der Kulturwerkstatt Kirchhausen in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen und Institutionen organisiert wird. Im Mittelpunkt stehen Open-Air-Konzerte und Kleinkunst. Der Nordostturm des Schlosses dient seit 2011 als Museum, betrieben vom Interessenkreis Heimatgeschichte.**

**Für den Kirchhausener Nachwuchs stehen ein städtischer und ein katholischer Kindergarten zur Verfügung, für die etwas älteren außerdem ein Jugendtreff. Die Grundschule umfasst dank 2016 eingeweihter Mensa und neu gestaltetem Schulhof auch ein attraktives Ganztagsangebot. Sowohl Robi, die rollende Bibliothek, als auch die Buslinien 31 und 61 machen in Kirchhausen Halt.**

**Heilbronn selbst zählt zu den dynamischsten Städten Deutschlands und ist als hervorragender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum, und mit dem Innovationspark Künstliche Intelligenz Baden-Württemberg am Standort Heilbronn schreitet die Entwicklung der Stadt rasant weiter.**

**Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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