

Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

Grundbuch statt Sparbuch: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Heilbronn Horkheim

Property ID: 26188045



Capital

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für

von Poll Immobilien

Quelle: DR Immobilien
IM EASY 2.00 Makler

DEFF 00 21
GELEBEN 00 21

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67,93 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

-  **At a glance**
-  **The property**
-  **Energy Data**
-  **Floor plans**
-  **A first impression**
-  **Details of amenities**
-  **All about the location**
-  **Contact partner**

Property ID: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

At a glance

Property ID	26188045	Purchase Price	269.000 EUR
Living Space	ca. 67,93 m²	Type	Apartment
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2024
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1970	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	116.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.10.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

The property



Property ID: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

The property



Property ID: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

The property



Property ID: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

The property



Property ID: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

The property



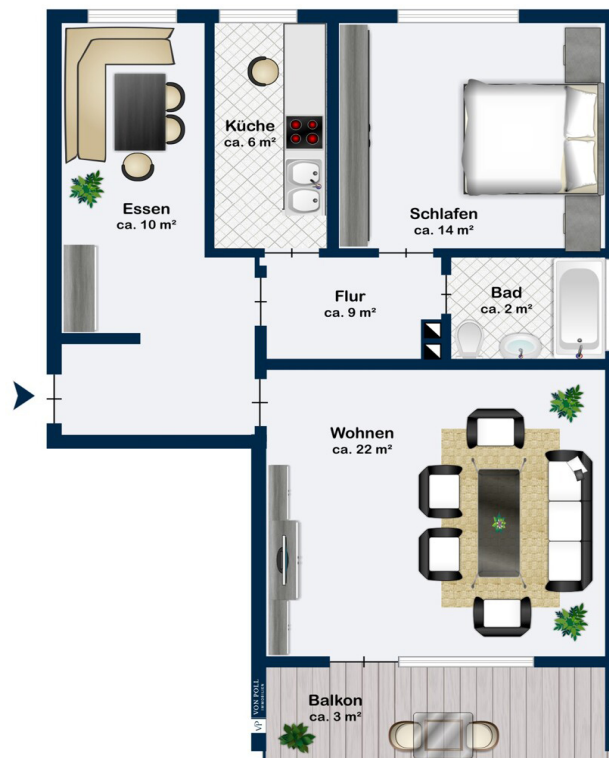
Property ID: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

The property



Property ID: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

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: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

A first impression

Grundbuch statt Sparbuch: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Heilbronn Horkheim

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Heilbronner Stadtteil Horkheim stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Die Immobilie befindet sich im ersten Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1970 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine langfristig stabile Vermietung. Auf rund 68 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente mit gut nutzbaren Grundrissen.

Der geräumige Eingangsbereich mit ca. 9 m² schafft ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum und heißt Bewohner und Gäste freundlich willkommen.

Auf der linken Seite befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit ca. 11 m² und 14 m² Wohnfläche. Diese eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und bieten somit flexible Nutzungsmöglichkeiten – ein klarer Vorteil für die nachhaltige Vermietbarkeit.

Die separate Einbauküche ist voll ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Das Tageslichtbad ist freundlich gestaltet und mit Badewanne, WC sowie Waschbecken ausgestattet.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 23 m². Von hier aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon in sonniger Südausrichtung, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Ein Abstellraum im Untergeschoss sowie ein PKW Stellplatz sind im Preis enthalten und runden das Angebot ab. Für die Hausgemeinschaft stehen zudem ein Fahrradraum sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist langfristig vermietet und eignet sich daher ideal als unkomplizierte Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen.

Wir freuen und auf Ihre Anfrage!

Property ID: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

Details of amenities

- **2024: Neue Gas-Solar-Hybridheizung (Achtung: Der Energieausweis ist veraltet und wird aktuell neu erstellt)**
- **Großzügiger Wohn- / Essbereich**
- **Sonniger Südbalkon**
- **Tageslichtbadezimmer mit Badewanne**
- **Küche mit Waschmaschinenanschluss**
- **PKW Stellplatz**
- **Abstellraum, Fahrradraum und Trockenraum im UG**

Property ID: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

All about the location

Horkheim ist ein gefragter Stadtteil im Süden von Heilbronn und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage sowie eine familienfreundliche Umgebung. Umgeben von Weinbergen und weitläufigen Grünflächen bietet der Stadtteil einen hohen Erholungswert und eine angenehme Distanz zum städtischen Trubel.

Die gewachsene Wohnstruktur mit ca. 4.000 Einwohnern und überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sorgt für ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld. Gleichzeitig ist die Heilbronner Innenstadt in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen.

Die Infrastruktur in Horkheim ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind in Heilbronn schnell erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu den Autobahnen A6 Autobahn und A81 Autobahn gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

Property ID: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

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