

Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

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

Número de propiedad: 26188045



Capital

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für

von Poll Immobilien

Quelle: DR Immobilien
DR F&V, 2018 Makler

DR F&V 2018
GEK 190-804-08-20

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 269.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 67,93 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	26188045
Superficie habitable	ca. 67,93 m ²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	269.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	116.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	16.10.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La propiedad



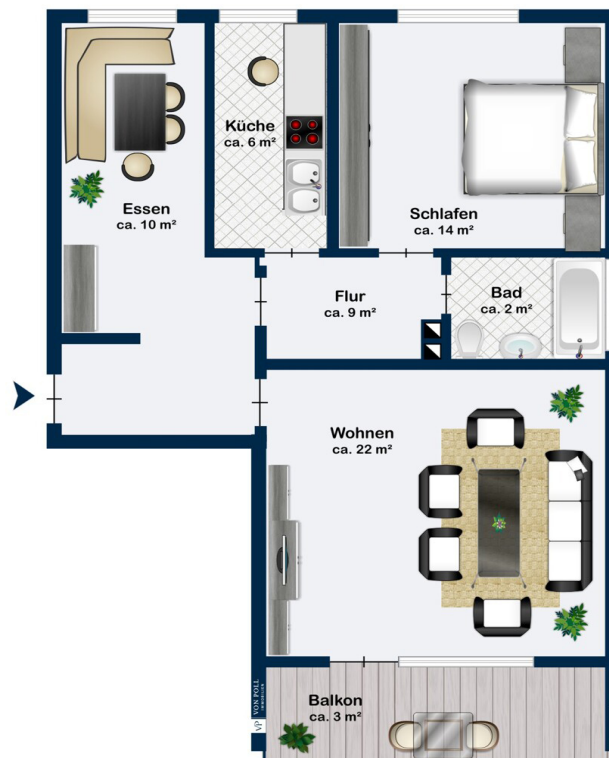
Número de propiedad: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

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: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

Detalles de los servicios

- **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**

Número de propiedad: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com