

Heilbronn

Morgensonne & Wohngefühl – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26188053

VERKAUFT

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 210.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60,34 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188053	Prix d'achat	210.000 EUR
Surface habitable	ca. 60,34 m²	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2020
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1972	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

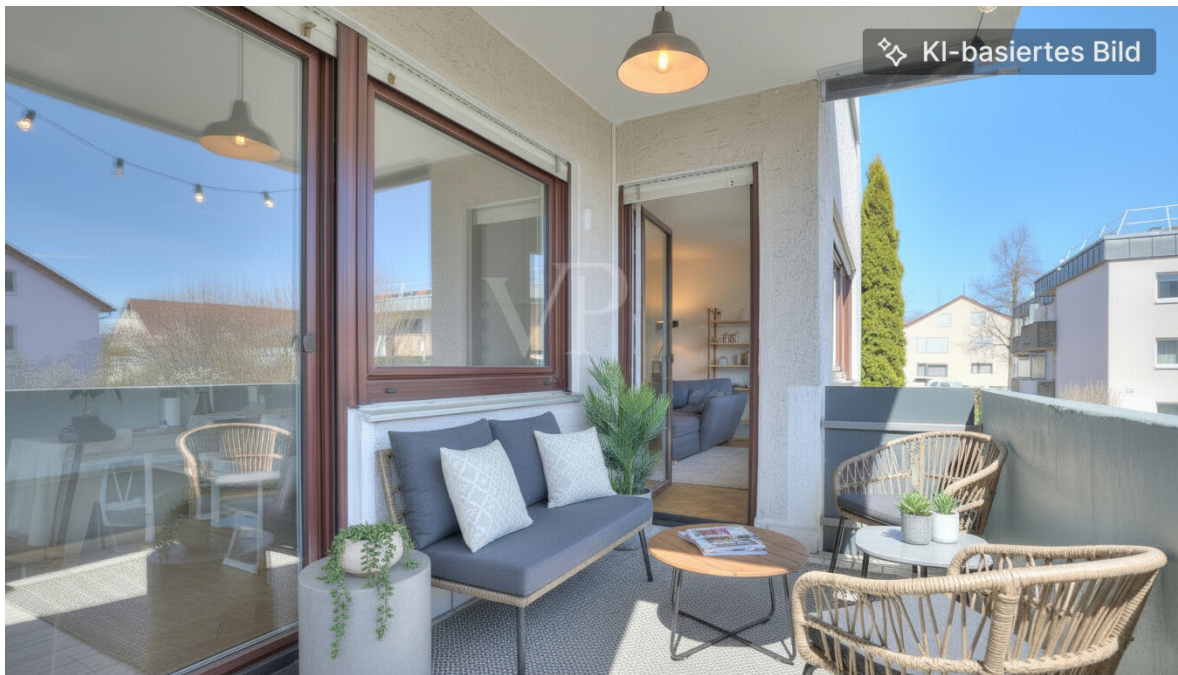
CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	142.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.09.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

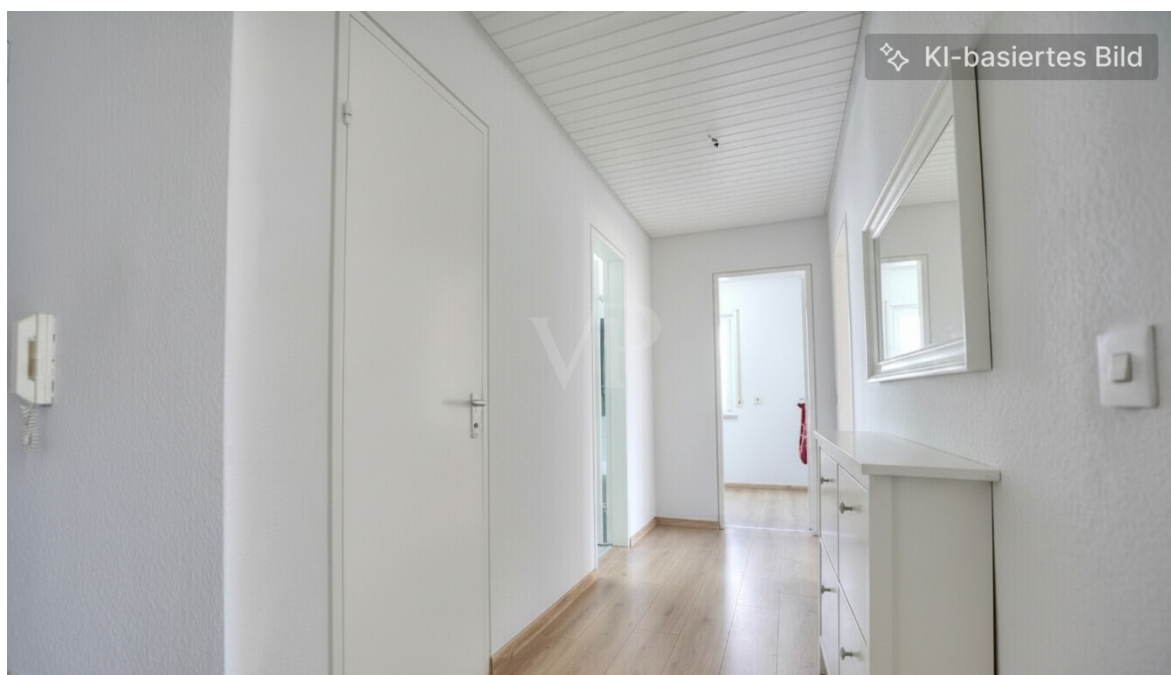
CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

La propriété



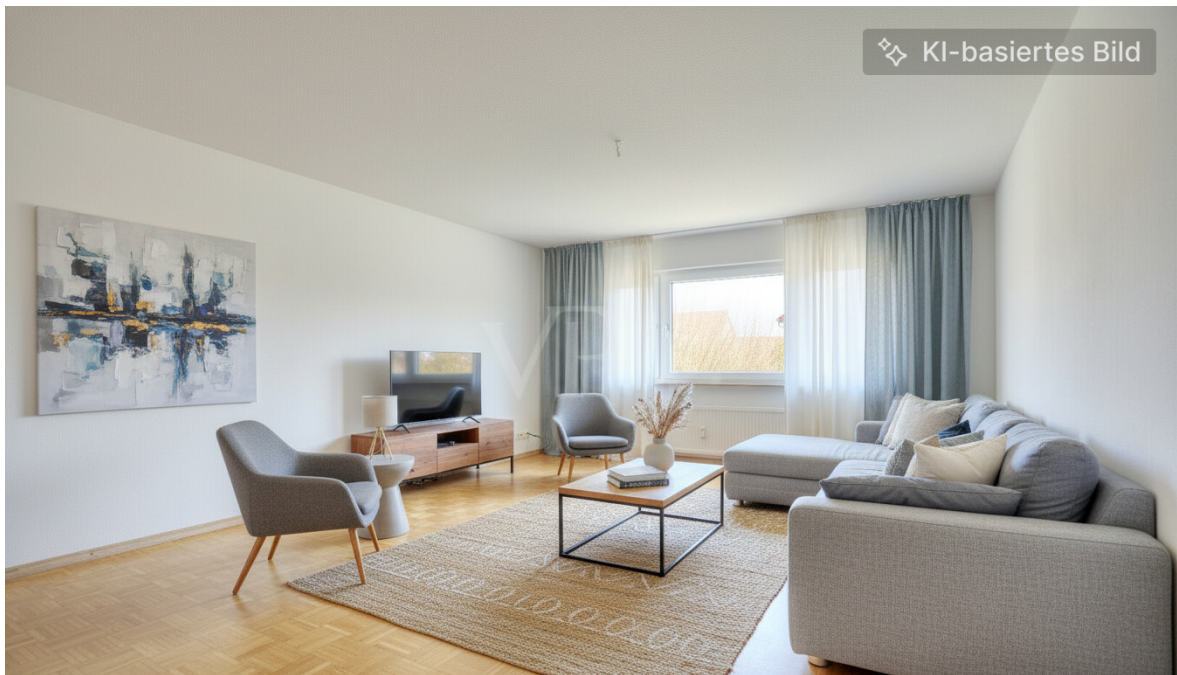
CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

La propriété



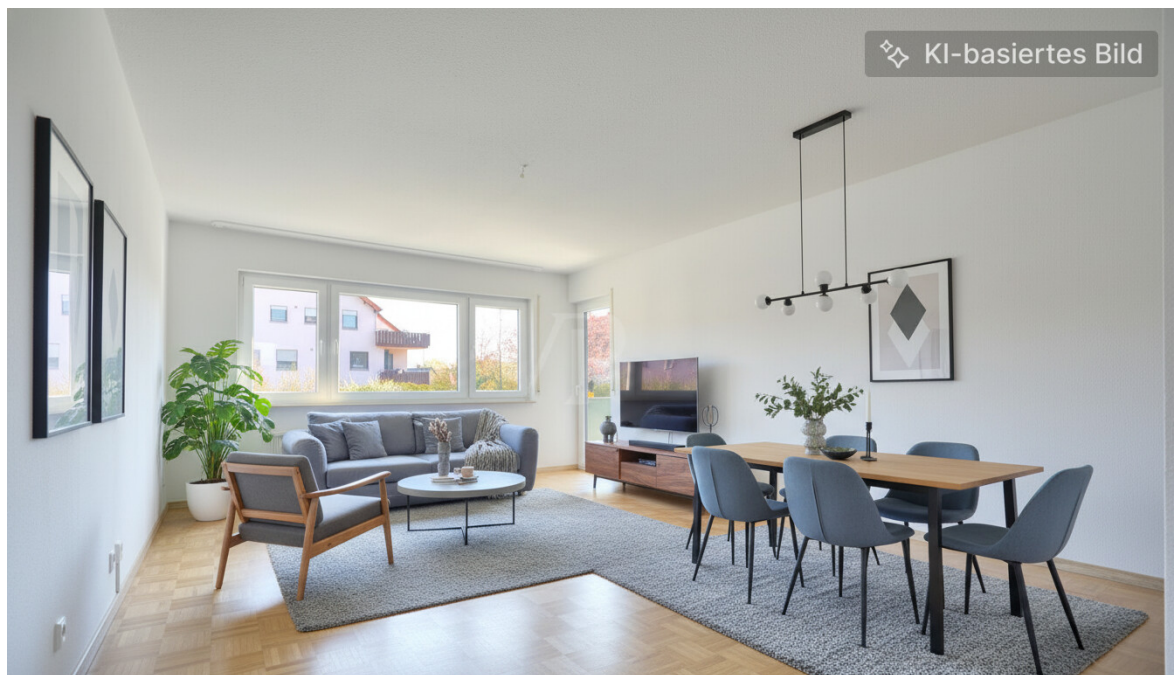
CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

La propriété



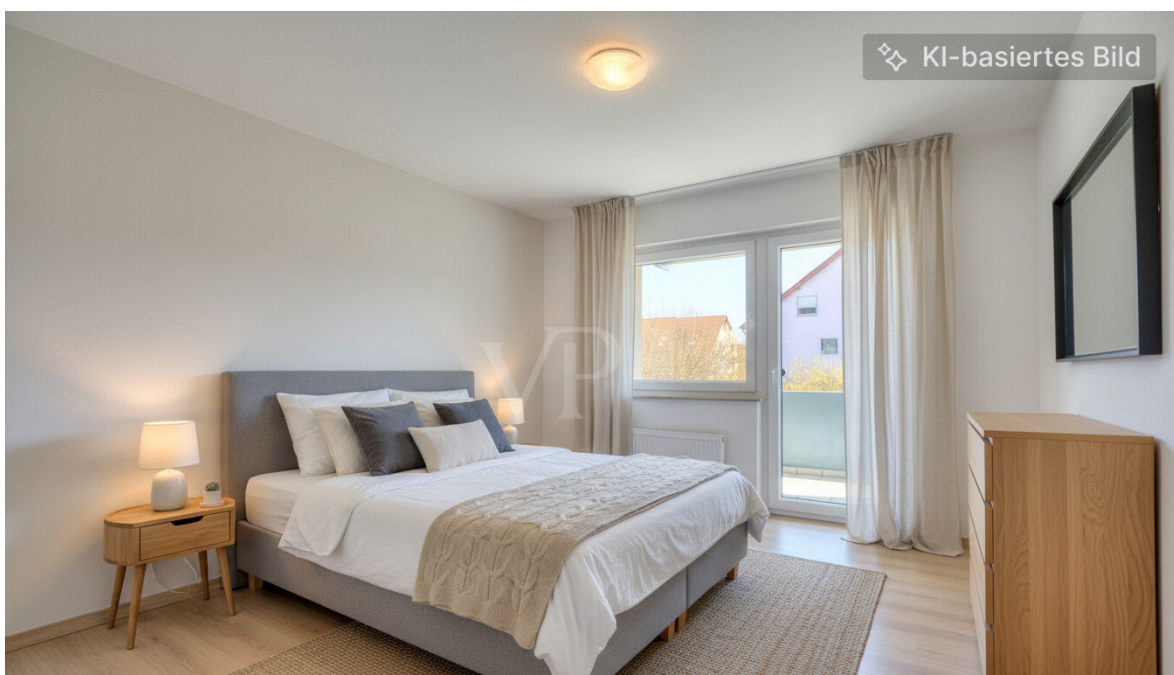
CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

La propriété



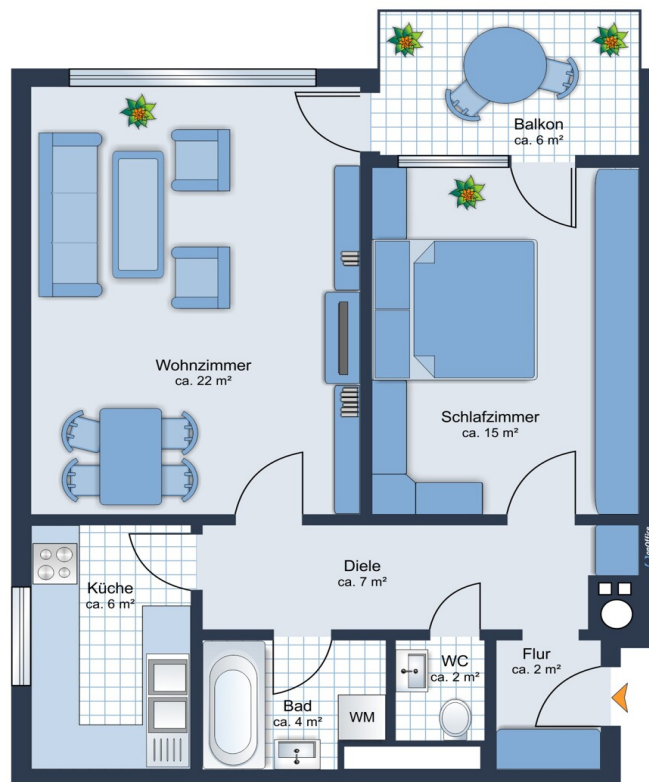
CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

Une première impression

Morgensonne & Wohngefühl – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre helle Atmosphäre und die ruhige Wohnlage im beliebten Heilbronner Stadtteil Horkheim.

Auf rund 60 m² Wohnfläche erwartet Sie ein einladendes Zuhause mit einer großzügigen, lichtdurchfluteten Diele, die als zentrales Element alle Räume miteinander verbindet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet, während sich das separate WC direkt nebenan befindet – eine komfortable Lösung für den Alltag.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon und schafft so eine angenehme Verbindung von Innen- und Außenraum. Der angrenzende Wohn- und Essbereich begeistert durch seinen hellen, freundlichen Charakter und den hochwertigen Parkettboden. Auch von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit Ostausrichtung – der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee in der Morgensonne zu beginnen.

Die moderne, voll ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in den praktischen Grundriss ein und lässt keine Wünsche offen. Besonders hervorzuheben sind die umfassenden Modernisierungen aus dem Jahr 2020: Küche, Fenster sowie die Bodenbeläge in Flur, Küche und Schlafzimmer wurden erneuert und verleihen der Wohnung ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Im Untergeschoss stehen ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie Waschküche, Trockenraum, Müllraum und ein Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum zur Verfügung. Ein Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für zusätzlichen Komfort und kurze Wege.

Die Wohnung steht derzeit leer und bietet somit ideale Voraussetzungen sowohl für die Eigennutzung als auch für eine attraktive Neuvermietung. Einziehen, wohlfühlen oder direkt investieren – diese Immobilie eröffnet Ihnen vielseitige Möglichkeiten.

CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

Détails des commodités

- **Moderne Einbauküche (2020)**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Balkon in Ost-Ausrichtung**
- **Keller**
- **PKW Stellplatz**
- **Glasfaser im Haus**

CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26188053 - 74081 Heilbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com