

Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

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

CODE DU BIEN: 26188045



Capital

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: DR Immobilien
IM EASY - 200 Makler

DEFF 00 21
GELEBEN 00 21

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,93 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - 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: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188045	Prix d'achat	269.000 EUR
Surface habitable	ca. 67,93 m²	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1970	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	116.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La propriété



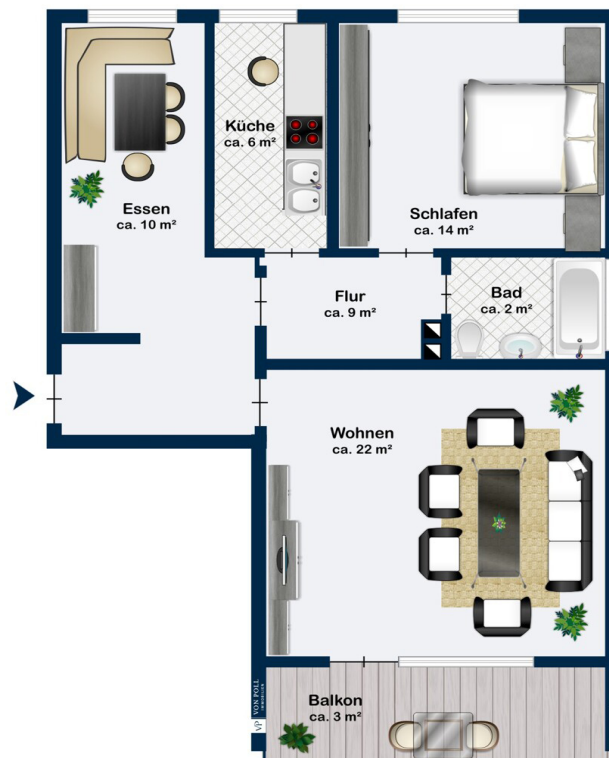
CODE DU BIEN: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - 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: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

Une première 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!

CODE DU BIEN: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

Détails des commodités

- **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**

CODE DU BIEN: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - 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: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - 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