

Heilbronn

# Morgensonne & Wohngefühl – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage

Αριθμός ακινήτου: 26188053

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VERKAUFT

Capital  
MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN  
Top-Makler Heilbronn  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien

www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 210.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 60,34 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

**Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn

?? ??? ??????

???????? ?????????	26188053	???? ??????	210.000 EUR
???????????	ca. 60,34 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????? ??? ??????????	1		
??????????	1	???? ????????????	2020
???? ????????????	1972	????????? ????????????	???????
????? ????????????	1 x ??????????? ?????? ?????????????	?????????	????????????????? ?????????, ??????????

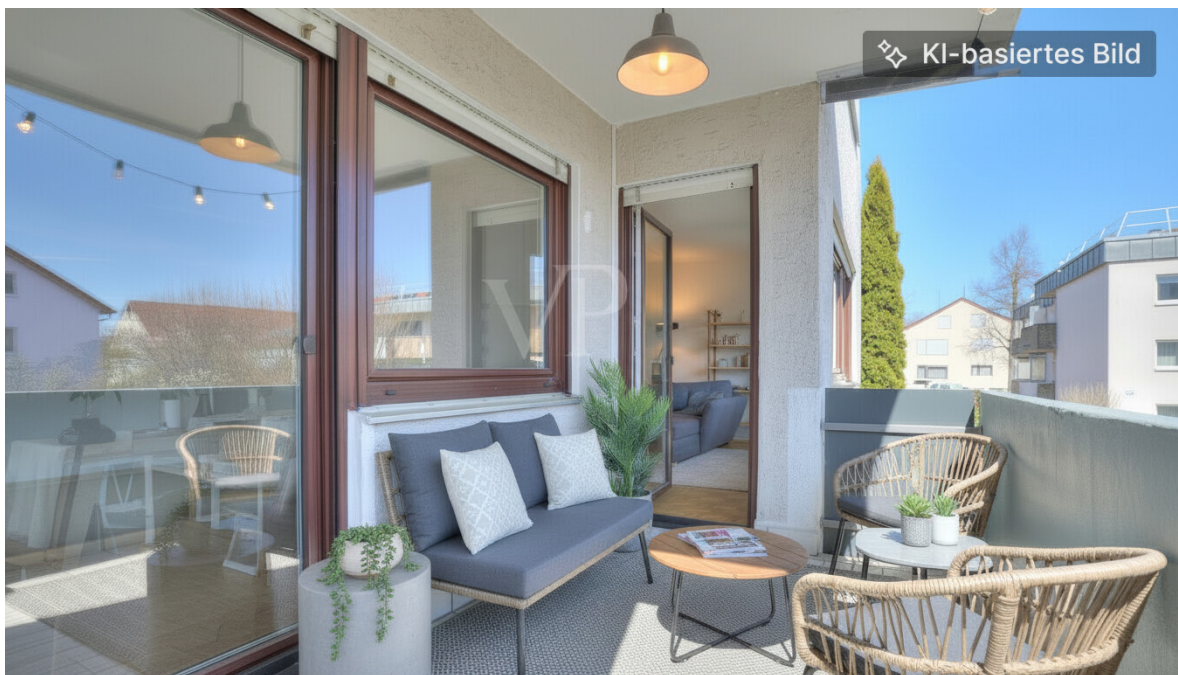
Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	????	?????? ?????????? ??????????	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ????????????? ?????? ??	20.09.2028	????????? ???????????? ?????????	E
???? ??????????	????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ????????? ??????????????	1972

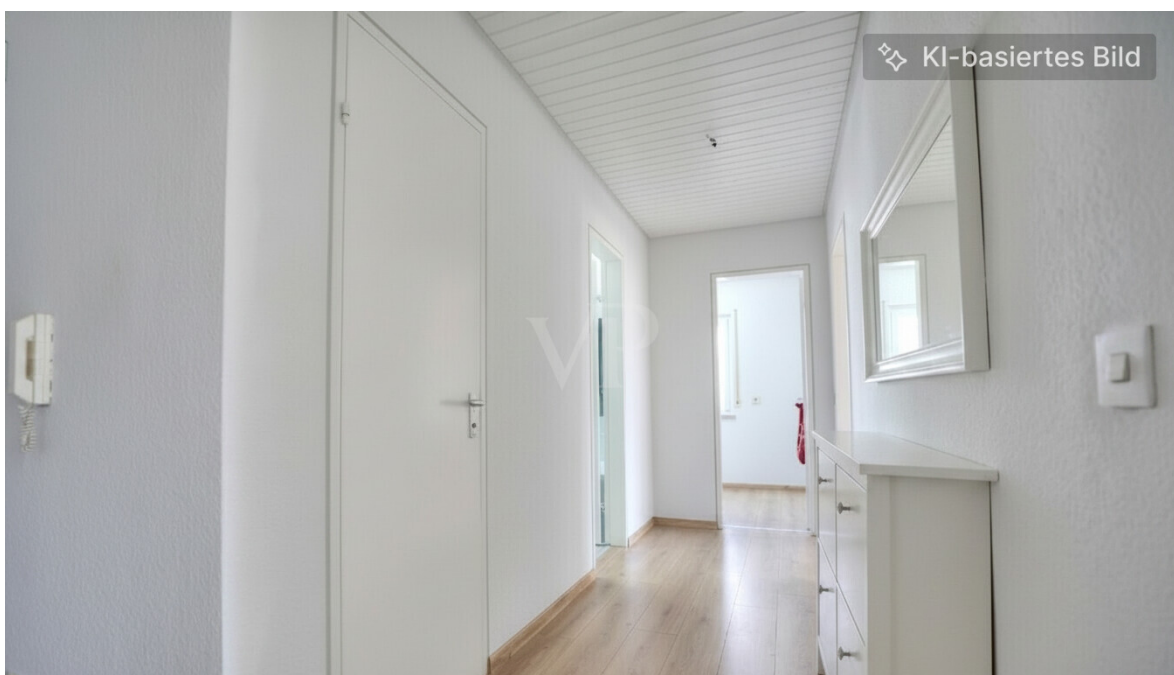
Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn

?? ???????



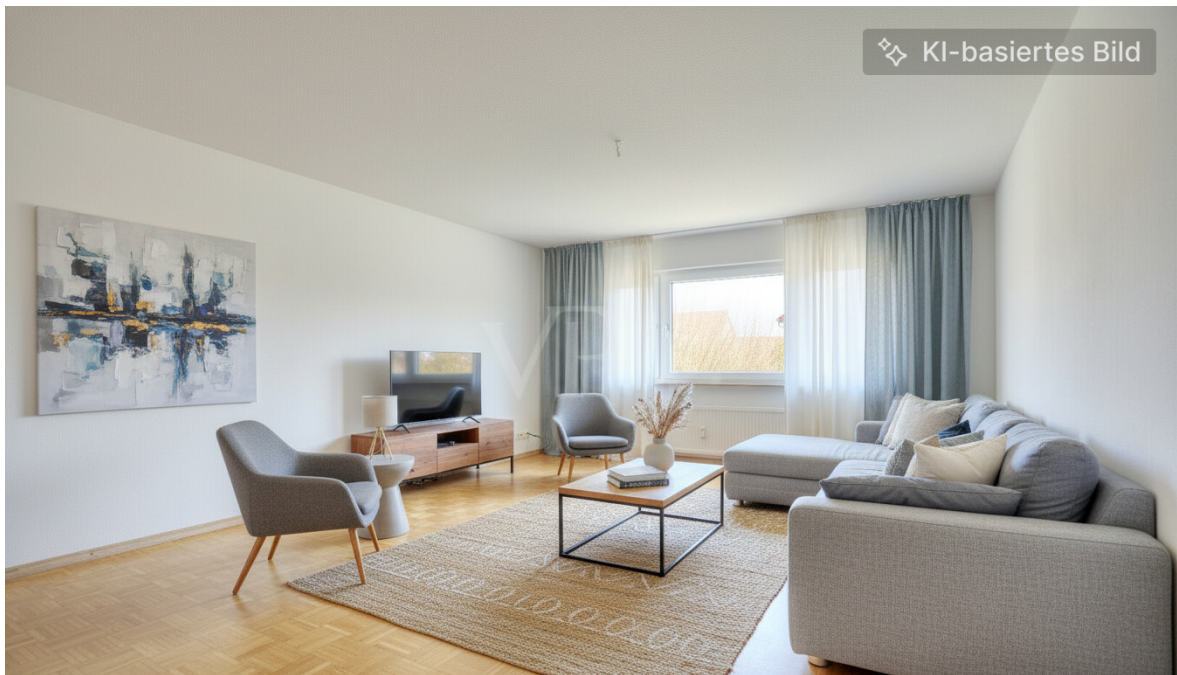
Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn

?? ????????



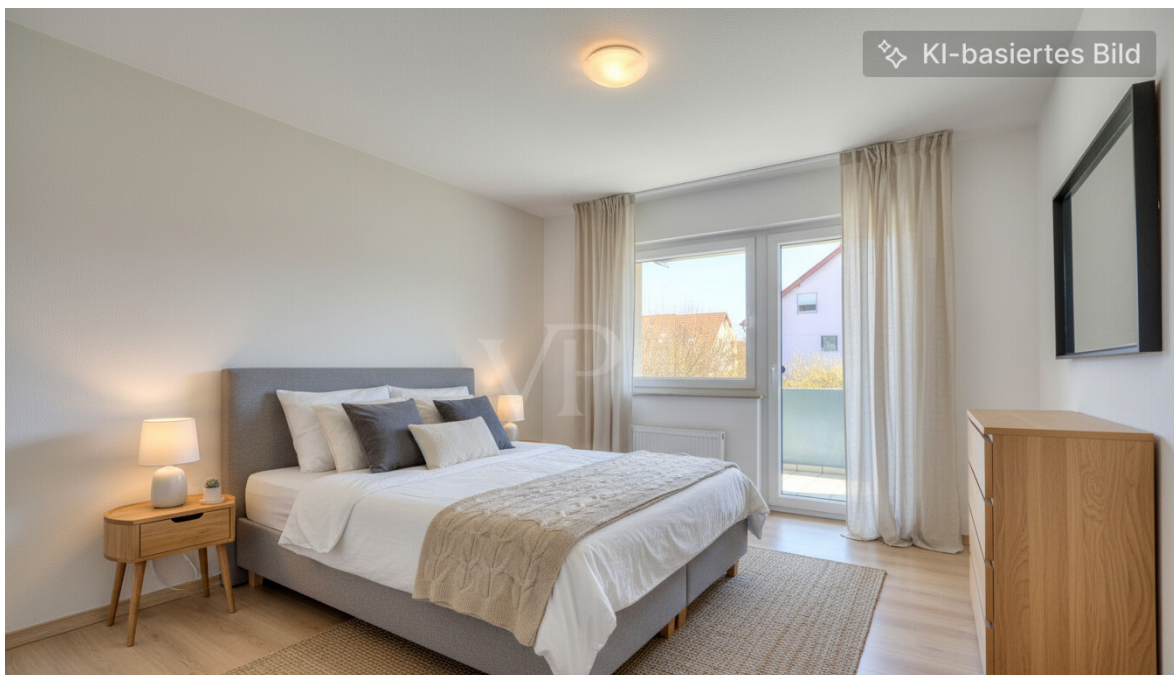
Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn

?? ????????



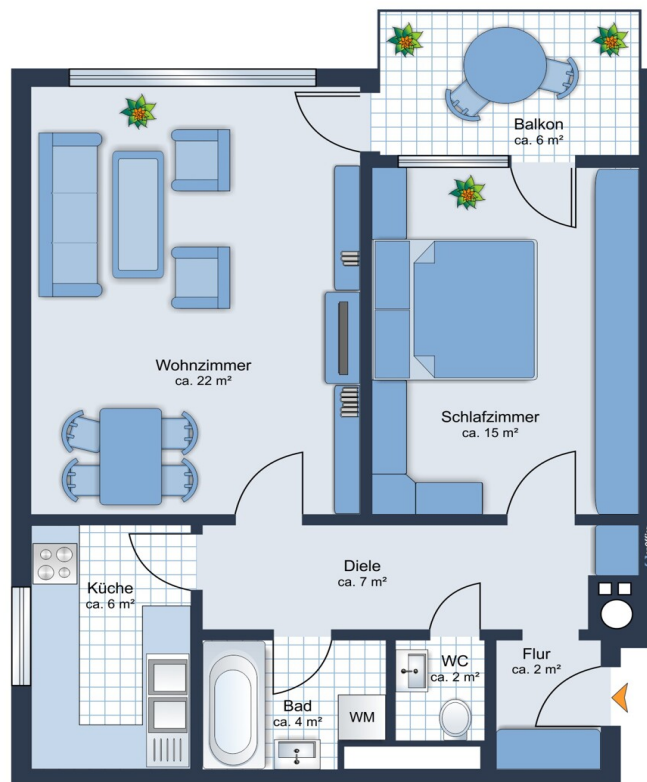
Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn**

**???** **?????** **?????????**

**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 m<sup>2</sup> 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn**

**?????????????? ??? ????????**

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

**Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn**

**???** **???** **???** **???????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26188053 - 74081 Heilbronn**

**?????????? ???? ????????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: heilbronn@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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