

Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon, Kachelofen und Fußbodenheizung – voll möbliert

VP azonosító: 26188034



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

**BÉRLETI DÍJ: 1.290 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4**

**VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Áttekintés

VP azonosító	26188034
Hasznos lakótér	ca. 112 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1994

Bérelti díj	1.290 EUR
További költségek	155 EUR
Lakás	Emelet
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektro
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.01.2032
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	20.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Az ingatlan



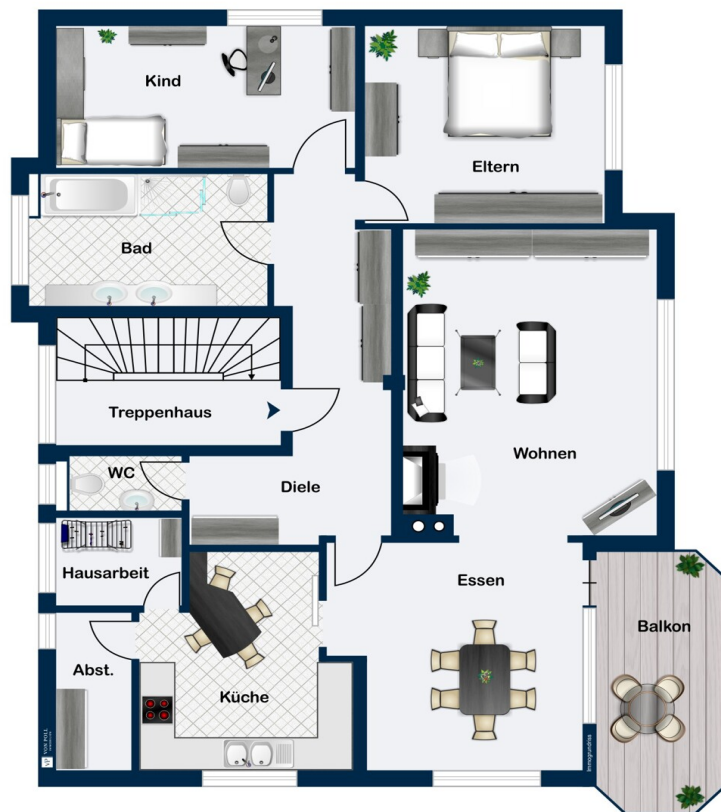
VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## **Az elso benyomás**

Diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> befindet sich im Baujahr 1994 und überzeugt durch ihren großzügigen Zuschnitt sowie eine durchdacht gestaltete Raumaufteilung. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, bietet dieses Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder all jene, die Wert auf zusätzlichen Raum für Hobby, Homeoffice oder Gäste legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die hochwertige Möblierung einen einladenden Gesamteindruck. Die Immobilie wird komplett möbliert angeboten, sodass ein Bezug ohne weiteren Aufwand möglich ist. Ein besonderes Highlight ist der im Wohnbereich integrierte Kachelofen, der in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird dieses Wohlfühlambiente durch die komfortable Fußbodenheizung, welche gleichmäßig für angenehme Temperaturen sorgt und den Wohnkomfort zusätzlich steigert.

Ein weiteres Merkmal ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der viel Tageslicht und eine angenehme Sonnenausrichtung bietet – ideal, um den Tag entspannt im Freien ausklingen zu lassen oder den Morgen bei frischer Luft zu beginnen. Darüber hinaus steht der gemeinschaftliche Garten zur Mitbenutzung bereit und eröffnet die Möglichkeit, sich auch im Grünen zu erholen oder kleinere Aktivitäten im Freien zu genießen.

Praktische Aspekte kommen bei dieser Immobilie ebenfalls nicht zu kurz: Ein Außenstellplatz, der teils genutzt werden kann, bietet eine bequeme Parkmöglichkeit ohne lange Wege. Die Organisation des Gemeinschaftslebens ist besonders strukturiert, denn für die Sauberkeit in den gemeinschaftlich genutzten Räumen besteht ein klar geregelter Putzplan. Hieraus entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Bewohner. Die Nebenkosten sind übersichtlich gestaltet, allerdings sind die Müllkosten nicht in den Nebenkosten enthalten.

Durch den gepflegten Gesamtzustand lässt sich die Wohnung ohne Renovierungsbedarf zeitnah beziehen. Die Immobilie eignet sich sowohl als dauerhafter Wohnsitz wie auch als Zweitwohnsitz und spricht Menschen an, die Wert auf Komfort sowie ein durchdachtes Raumangebot legen.

Die Kombination aus praktischer Ausstattung, vollständigem Mobiliar, effizienter Fußbodenheizung und liebevoll gestaltetem Wohnambiente machen dieses Objekt zu einer interessanten Option. Wer eine aufwendig ausgestattete und großzügige Wohnung mit

**Balkon und Gartenmitnutzung sucht, dürfte hier fündig werden. Überzeugen Sie sich gerne im Rahmen einer Besichtigung selbst von den gebotenen Vorteilen und erleben Sie vor Ort, wie diese Immobilie Ihren Wohnbedürfnissen gerecht werden kann. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## **Részletes felszereltség**

- Balkon in Süd-Ausrichtung
- Garten kann mit genutzt werden
- Komplette möbliert
- Kachelofen
- Fußbodenheizung
- Die Nebenkosten enthalten keine Müllkosten. Für die Sauberkeit in den Gemeinschaftsräumen gibt es einen Putzplan, auch hier fallen keine Kosten an
- Außenstellplatz kann teils genutzt werden

**VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## **Minden a helyszínrol**

**Kirchhausen wurde 1972 von der Stadt Heilbronn eingemeindet. In dem am weitesten von der City entfernten Stadtteil mit ca. 4000 Einwohnern zeugen der Kirchturm (1570), die Zehntscheune (um 1760) und das Amtmannhaus von der fast 400-jährigen Herrschaft des Deutschen Ordens. Vor allem aber sticht das zwischen 1570 und 1576 erbaute Deutschordensschloss hervor, dessen historische Kulisse gerne als beliebtes Fotomotiv dient.**

**Der Zusammenschluss der Kirchhausener Vereine, das Ortskartell, veranstaltet rund um das Schloss alle zwei Jahre das Schlossfest. Ein besonders engagierter Bürger erhält hierbei den symbolischen „Ritterschlag“. Einmal jährlich findet dann das Rittertreffen statt. Höhepunkt des Veranstaltungsjahres ist die Reihe „Kultur im Schloss“, die von der Kulturwerkstatt Kirchhausen in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen und Institutionen organisiert wird. Im Mittelpunkt stehen Open-Air-Konzerte und Kleinkunst. Der Nordostturm des Schlosses dient seit 2011 als Museum, betrieben vom Interessenkreis Heimatgeschichte.**

**Für den Kirchhausener Nachwuchs stehen ein städtischer und ein katholischer Kindergarten zur Verfügung, für die etwas älteren außerdem ein Jugendtreff. Die Grundschule umfasst dank 2016 eingeweihter Mensa und neu gestaltetem Schulhof auch ein attraktives Ganztagsangebot. Sowohl Robi, die rollende Bibliothek, als auch die Buslinien 31 und 61 machen in Kirchhausen Halt.**

**Heilbronn selbst zählt zu den dynamischsten Städten Deutschlands und ist als hervorragender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum, und mit dem Innovationspark Künstliche Intelligenz Baden-Württemberg am Standort Heilbronn schreitet die Entwicklung der Stadt rasant weiter.**

**VP azonosító: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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