

Talheim

Sonnige Seniorenwohnung als langfristige Kapitalanlage

VP azonosító: 26188087



VÉTELÁR: 149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 50 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

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

VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Áttekintés

VP azonosító	26188087
Hasznos lakótér	ca. 50 m ²
Emelet	1
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1999

Vételár	149.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	88.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.01.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Az ingatlan



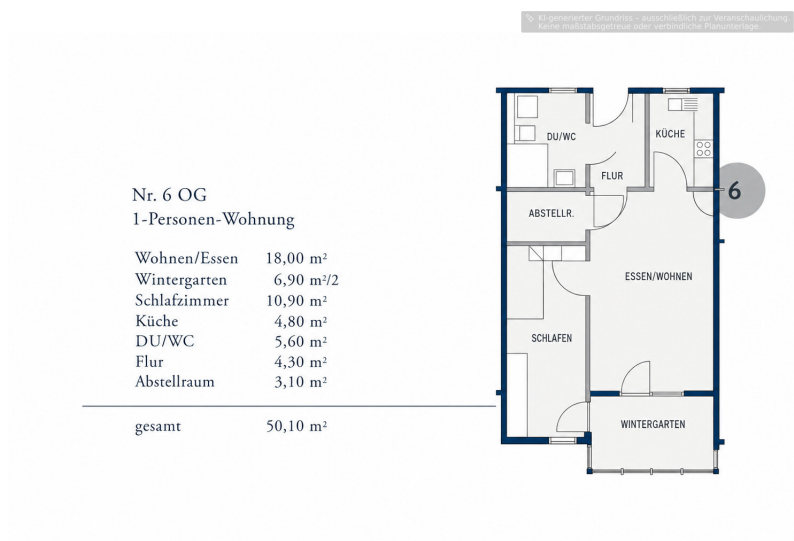
VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Alaprajzok



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

VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Az elso benyomás

Ruhig, kompakt und gepflegt präsentiert sich diese Etagenwohnung im 1.OG als ein Wohnort mit angenehmer Selbstverständlichkeit. Auf ca. 50 Quadratmetern konzentriert sie sich auf das Wesentliche und bewahrt dabei genau jene Großzügigkeit, die eine gut proportionierte Zwei-Zimmer-Wohnung ausmacht. Das 1999 fertiggestellte Haus wirkt eingespielt, die Wohnung selbst zeigt sich in einem sorgfältig erhaltenen Zustand, mit Zentralheizung und einer Ausstattung, die den Alltag unaufgeregt begleitet.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus öffnet sich der Blick zum Wintergarten, der dem Raum eine zusätzliche, geschützte Zone gibt. Die Fenster im Wintergarten wurden erneuert, der frische Anstrich unterstreicht den gepflegten Eindruck und lässt diesen Bereich klar und aufgeräumt wirken. Er eignet sich als Platz für einen kleinen Tisch, für Pflanzen oder als ruhiger Übergang zwischen innen und außen, ohne sich vom eigentlichen Wohnraum zu lösen. Das Schlafzimmer liegt als eigener Rückzugsraum daneben, ausreichend gefasst für die private Seite des Wohnens. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Badezimmer, das die ca. 50 Quadratmeter vollständig und stimmig abrundet.

Auch das Haus selbst bringt praktische Qualitäten mit. Im Erdgeschoss steht ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der dem Gebäude eine soziale und zugleich nützliche Ergänzung gibt. Fahrräder finden ebenfalls im Erdgeschoss ihren Platz, im allgemeinen Fahrradkeller. Ein eigener Kellerraum und ein PKW-Stellplatz gehören nicht zur Wohnung, dennoch bleiben die Wege kurz und die alltäglichen Dinge gut erreichbar. Gerade diese schlichte Organisation macht den Eindruck des Hauses angenehm klar: nichts Überladenes, nichts Unnötiges, sondern eine Wohnung, die ihren Rahmen kennt und ihn zuverlässig ausfüllt.

Seit 2010 ist die Wohnung vermietet; die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 480 EUR. Damit tritt sie nicht als kurzfristige Momentaufnahme auf, sondern als eingespieltes Zuhause mit gewachsener Kontinuität.

Hinweis: Die Bilder wurden teilweise mit einem KI-Tool ausgeräumt, damit die eigenen Möbel und die Ausstattung der Mieterin nicht zu sehen sind.

VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Részletes felszereltség

- Ruhig in Talheim gelegen
- Gepflegte Wohnanlage
- Schöner Wintergarten mit viel Lichteinlass
- Tageslichtbad
- Langjährig vermietet
- WM-Anschluss im Bad
- Einbauküche
- Gemeinschaftsraum und Fahrradabstellplatz im Erdgeschoss

VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Minden a helyszínról

Talheim im Landkreis Heilbronn besticht durch seine ruhige und gepflegte Atmosphäre, die insbesondere Senioren ein sicheres und komfortables Lebensumfeld bietet. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine solide Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität aus, eingebettet in eine naturnahe Umgebung, die Ruhe und Erholung garantiert. Die Nähe zu Heilbronn ermöglicht zugleich den Zugang zu vielfältigen kulturellen Angeboten und medizinischer Versorgung, während der Immobilienmarkt durch stabile Werte und eine beständige Nachfrage geprägt ist – ideale Voraussetzungen für ein sorgenfreies und angenehmes Wohnen im Alter.

Der Ort Talheim selbst präsentiert sich als ein beschaulicher Wohnort mit vorstädtisch-dörflichem Charakter, der durch seine hohe Eigentümerquote und die gepflegte Nachbarschaft ein Gefühl von Geborgenheit und Vertrautheit vermittelt. Die überschaubare Größe des Ortes garantiert kurze Wege und eine enge Gemeinschaft, die Sicherheit und soziale Nähe fördert.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag komfortabel und sorgenfrei gestalten. Für die gesundheitliche Versorgung stehen mehrere Arztpraxen und Apotheken, wie das Medizinische Versorgungszentrum und die Rosen Apotheke, nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung – beispielsweise erreichen Sie die Rosen Apotheke in nur 2 Minuten zu Fuß. Auch spezialisierte Angebote wie Zahnärzte und Pflegeeinrichtungen sind in kurzer Distanz vorhanden, was ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in 2 bis 4 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet, sodass Mobilität auch ohne eigenes Auto bequem möglich ist.

Freizeit und Erholung werden in Talheim großgeschrieben: Zahlreiche Parks und Grünflächen laden zu entspannten Spaziergängen ein, während Sport- und Gemeindehäuser wie die Schlossberghalle in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar sind und vielfältige Aktivitäten ermöglichen. Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein EDEKA-Markt in nur 6 Minuten Fußweg, sorgen für eine unkomplizierte Versorgung mit allem Notwendigen des täglichen Bedarfs. Die ruhigen Cafés und Restaurants in der Umgebung bieten zudem angenehme Orte der Begegnung und Geselligkeit.

Für Senioren, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen Geborgenheit, guter Erreichbarkeit medizinischer Versorgung und naturnahem Wohnen legen, ist Talheim ein idealer Rückzugsort. Die Kombination aus Sicherheit, Komfort und einer lebendigen Gemeinschaft macht diesen Standort zu einem besonders attraktiven Lebensraum für die



VON POLL
REAL ESTATE

Generation 60plus.

VP azonosító: 26188087 - 74388 Talheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com