

Heilbronn

# Morgensonne & Wohngefühl – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage

Codice oggetto: 26188053



**VERKAUFT**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN  
**Top-Makler Heilbronn**  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: 10 Makler  
Ab 1.1.2024  
Gültig bis 31.12.24

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 210.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60,34 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188053
Superficie netta	ca. 60,34 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	210.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

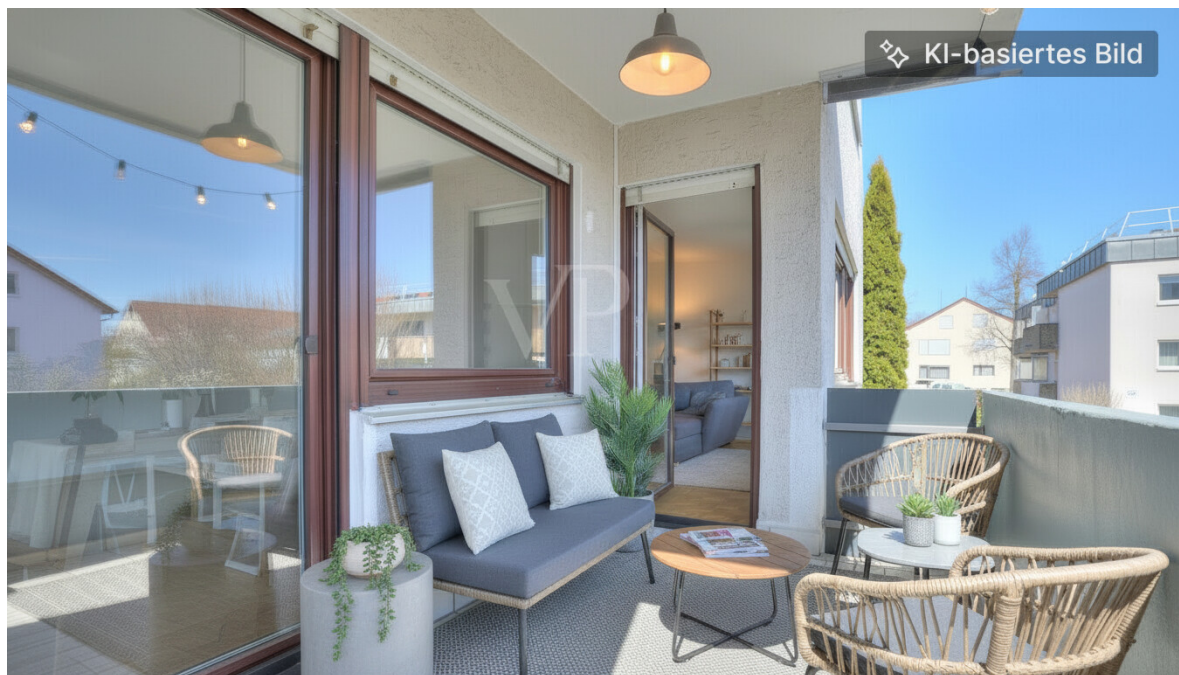
Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>142.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.09.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1972</b>

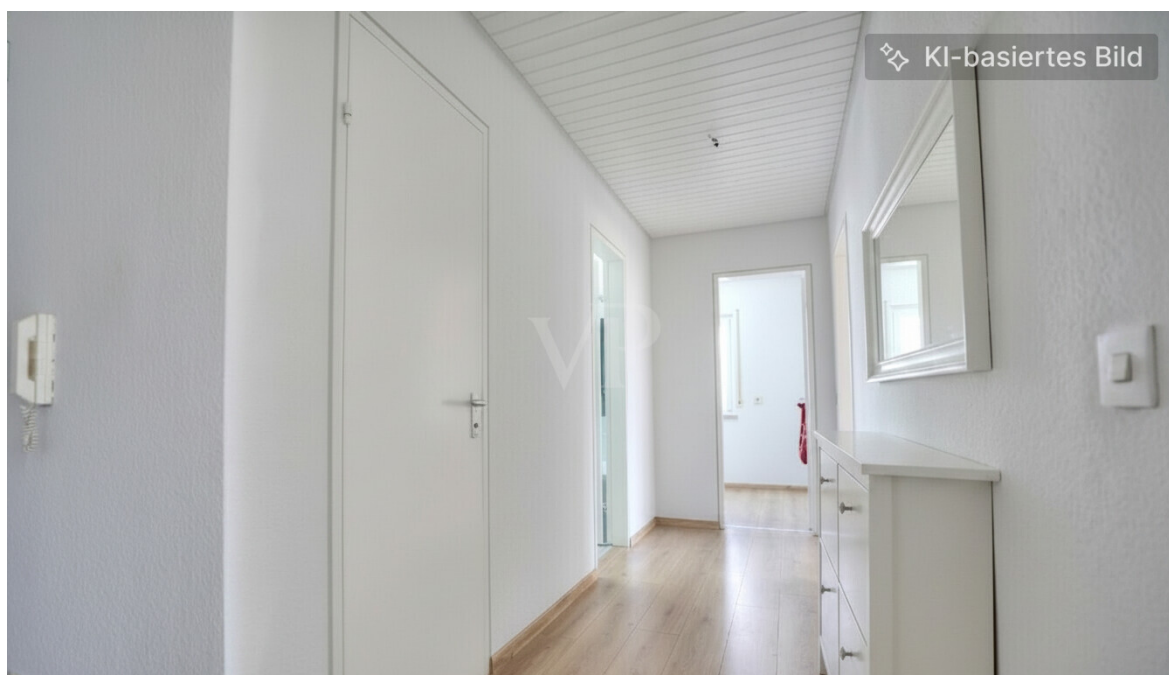
Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



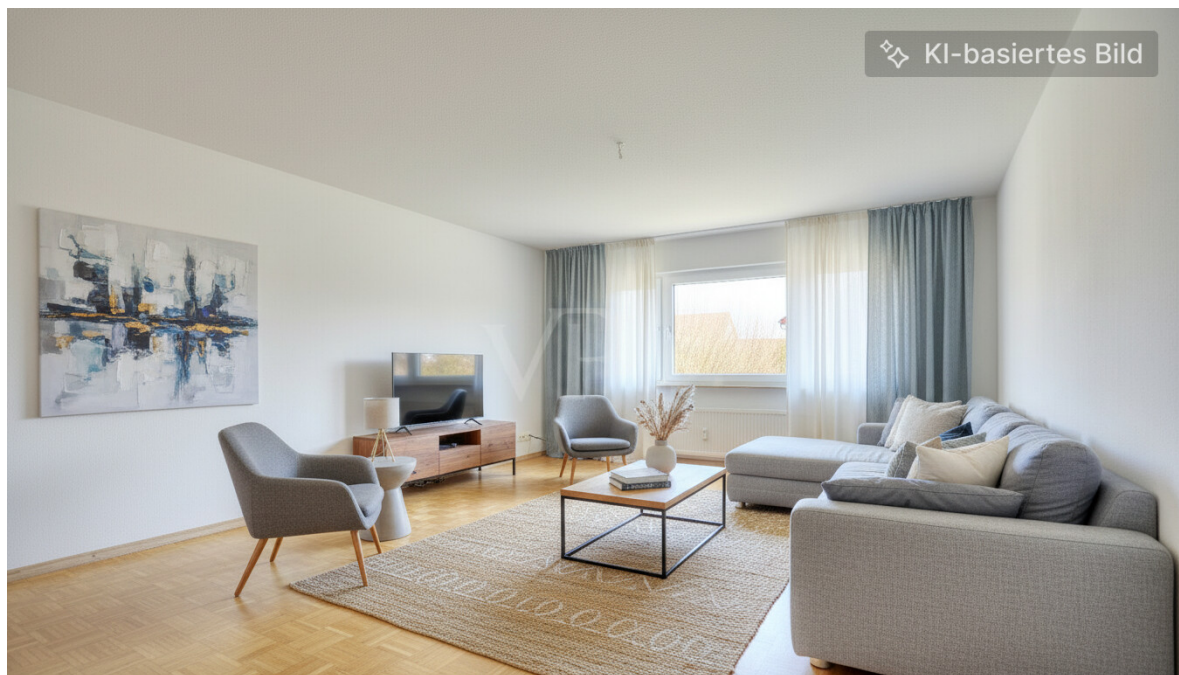
Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



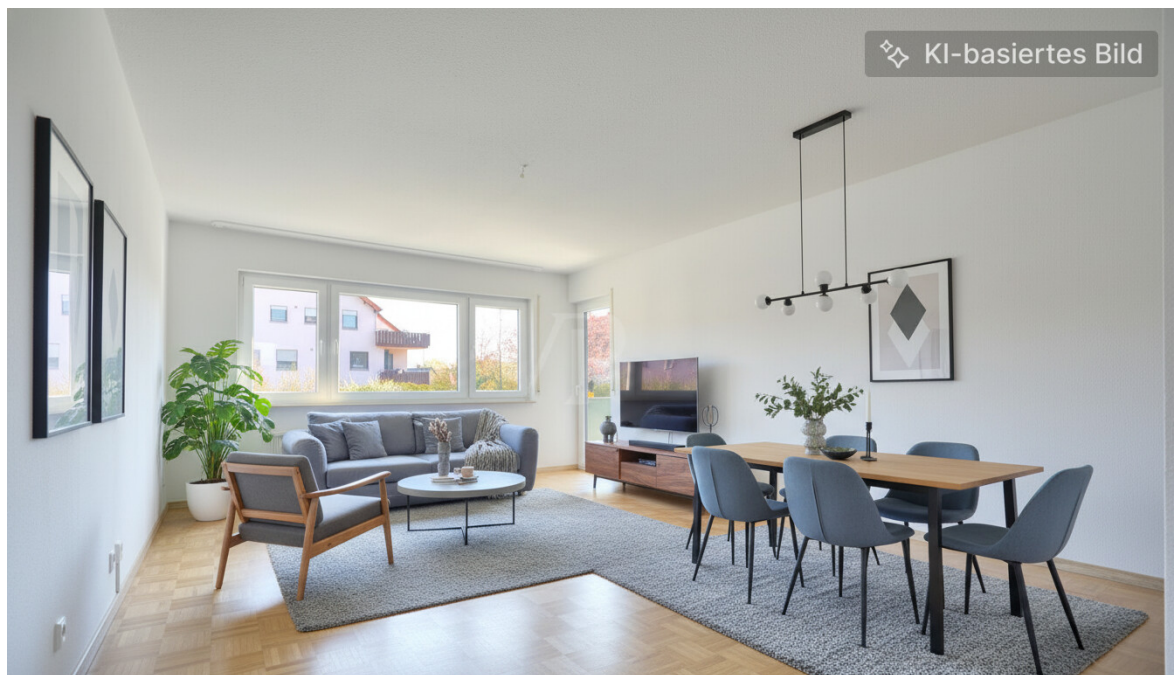
Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



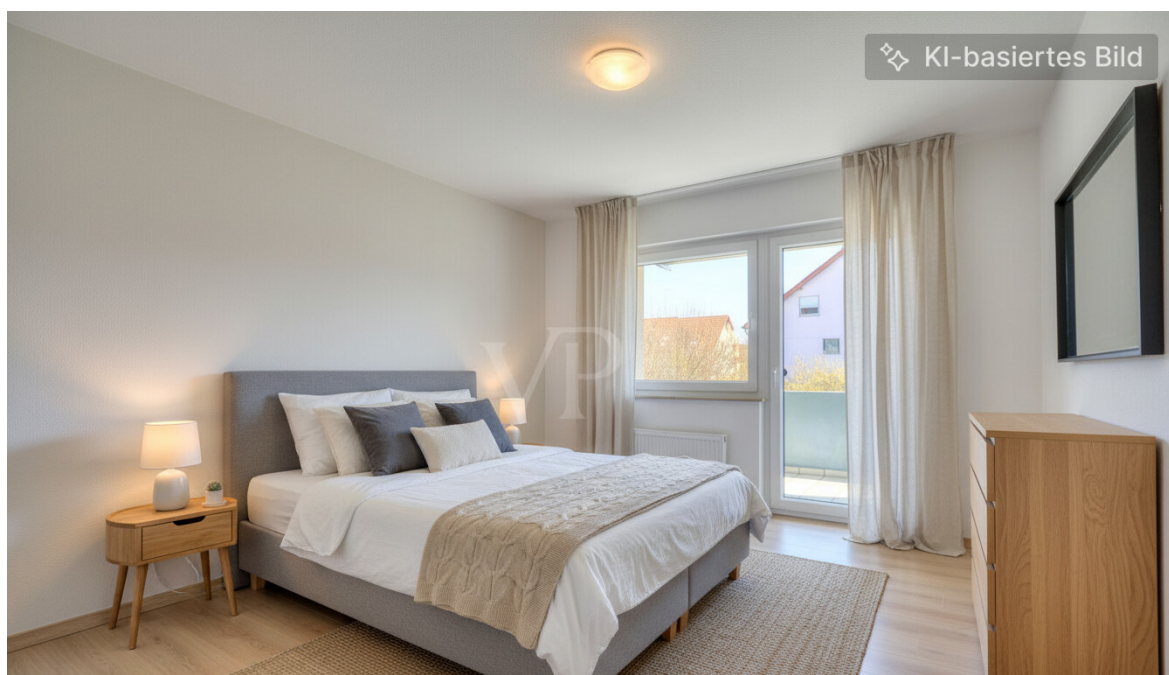
Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



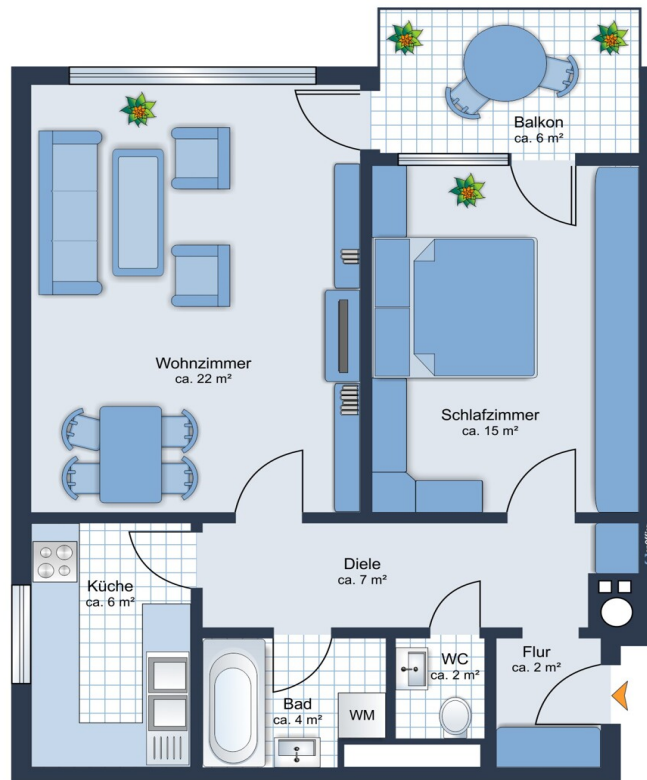
Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn**

## **Una prima impressione**

**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.**

**Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26188053 - 74081 Heilbronn**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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