

Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

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

Codice oggetto: 26188045



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67,93 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

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

Codice oggetto: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188045
Superficie netta	ca. 67,93 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	116.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La proprietà



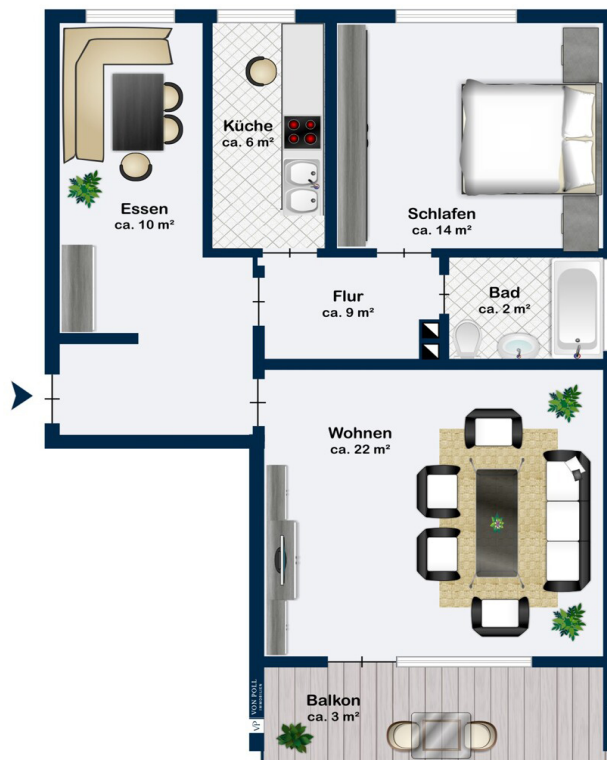
Codice oggetto: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - 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: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

Una prima impressione

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!

Codice oggetto: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - 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: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com