

Talheim

Sonnige Seniorenwohnung als langfristige Kapitalanlage

Codice oggetto: 26188087



PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

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

Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188087
Superficie netta	ca. 50 m ²
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1999

Prezzo d'acquisto	149.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	25.01.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	88.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

La proprietà



Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

La proprietà



Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

La proprietà



Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

La proprietà



Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

La proprietà



Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

La proprietà



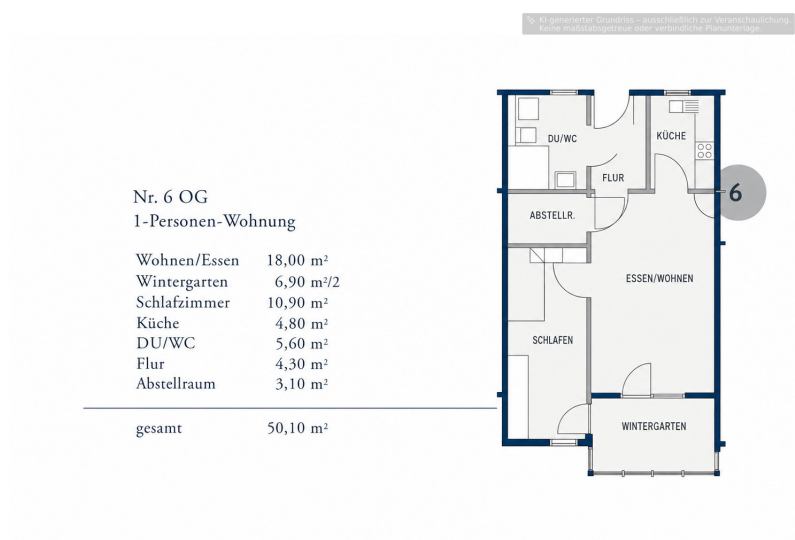
Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

La proprietà



Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

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: 26188087 - 74388 Talheim

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26188087 - 74388 Talheim

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