

Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

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

Número da propriedade: 26188045



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

PREÇO DE COMPRA: 269.000 EUR • ÁREA: ca. 67,93 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

**Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	26188045	Preço de compra	269.000 EUR
Área	ca. 67,93 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2024
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1970	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	116.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.10.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

## O imóvel



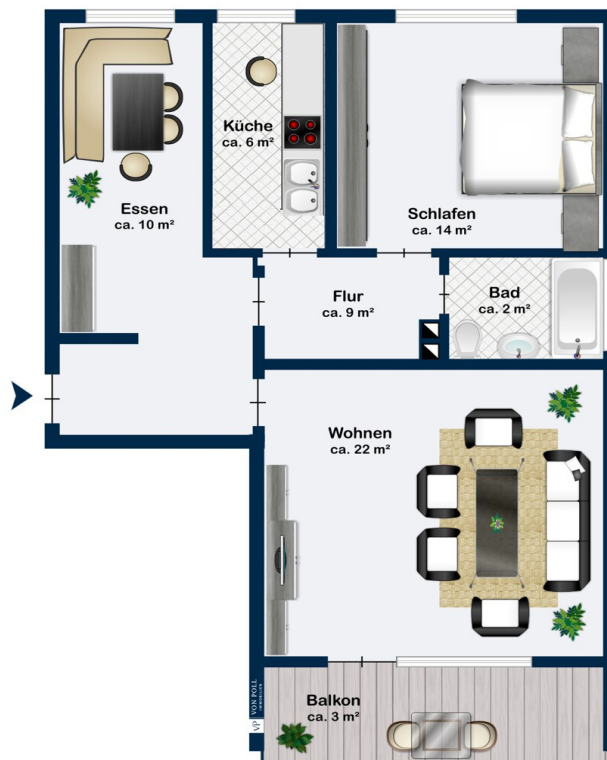
Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn**

## Uma primeira impressão

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente mit gut nutzbaren Grundrissen.

Der geräumige Eingangsbereich mit ca. 9 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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!

**Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn**

## **Detalhes do equipamento**

- **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**

**Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim - Heilbronn**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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