

Heilbronn / Kirchhausen

# Solide Kapitalanlage: 4-Zimmer-Wohnung direkt bezugsfrei

Número da propriedade: 25188345



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

PREÇO DE COMPRA: 289.000 EUR • ÁREA: ca. 106 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Numa vista geral

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Número da propriedade  | 25188345                       |
| Área                   | ca. 106 m²                     |
| Piso                   | 1                              |
| Quartos                | 4                              |
| Quartos                | 3                              |
| Casas de banho         | 1                              |
| Ano de construção      | 1993                           |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem, 10000 EUR (Venda) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 289.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Varanda                                                   |

Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Consumo final de energia                                 | 88.10 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 09.03.2035                        | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1993                              |

Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## O imóvel

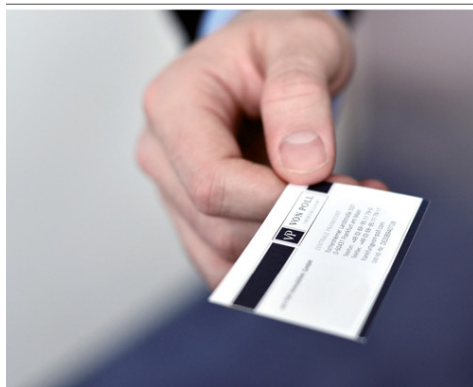


Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## O imóvel



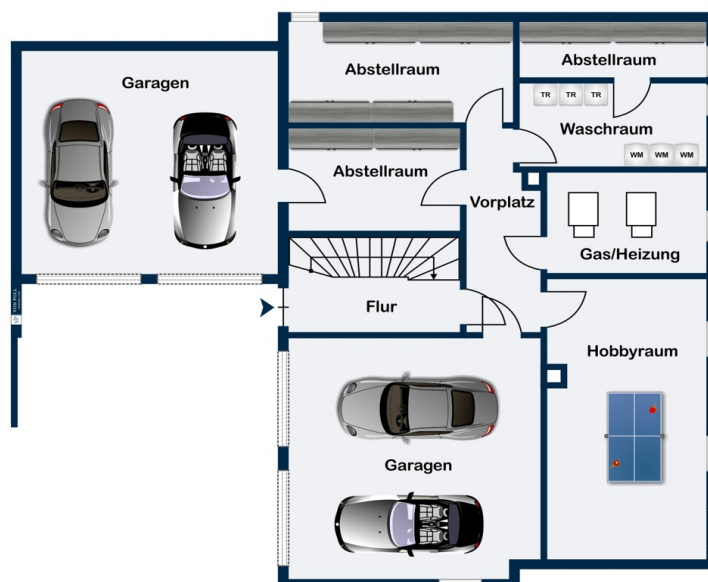
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

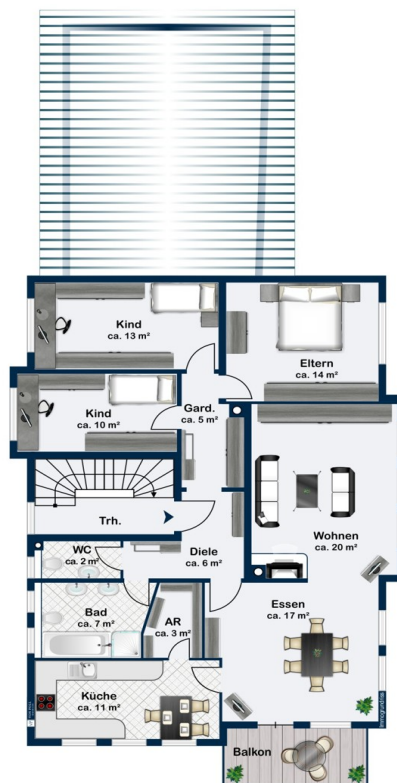
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## 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: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Uma primeira impressão

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines massiv gebauten Dreifamilienhauses überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 106?m<sup>2</sup>, eine durchdachte Raumaufteilung und hervorragende Vermietbarkeit. Die gepflegte Substanz, kombiniert mit attraktiven Ausstattungsmerkmalen, bietet ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige und wertstabile Kapitalanlage.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon schafft ein angenehmes Wohnambiente, das bei Mietinteressenten gut ankommt. Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer eignen sich ideal für verschiedene Zielgruppen – ob Paare, kleine Familien oder berufstätige Mieter mit Homeoffice-Bedarf.

Das Tageslichtbad ist mit Wanne, separater Duschkabine und zusätzlichem WC zeitgemäß ausgestattet. Die Küche – derzeit ohne Einbau – bietet Raum zur individuellen Gestaltung, ein attraktives Argument bei der Neuvermietung. Eine angrenzende Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist die großzügige Doppelgarage, die nicht nur Komfort, sondern auch einen deutlichen Mehrwert bei der Vermietung darstellt. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen weiteren Abstellraum hinter der Garage – ideal für Fahrräder, Werkzeuge oder saisonale Gegenstände.

Die zentrale Lage in Heilbronn-Kirchhausen bietet sehr gute infrastrukturelle Anbindung, kurze Wege zu Nahversorgern, Schulen, Busanbindung und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – ein weiterer Vorteil für zukünftige Mieter.

Fazit für Anleger: Die Kombination aus solider Bausubstanz, attraktiver Lage, großem Platzangebot und praktischen Extras macht diese Immobilie zu einer langfristig sicheren Investition mit stabilem Wertentwicklungspotenzial.

Interesse geweckt? Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Detalhes do equipamento

- Große Garage
- Badezimmer mit separatem WC
- Küche inkl. Speisekammer
- Balkon in Südausrichtung
- Helle und großzügige Raumaufteilung
- Zentrale Lage mit guter Anbindung
- Kellerplatz plus zusätzlicher Abstellraum hinter der Garage
- Waschküche
- Speicher im Dachgeschoss

Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 25188345 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen

## 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)