Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

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

Objektnummer: 26188045



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67.93 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188045
Wohnfläche	ca. 67.93 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	116.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.10.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

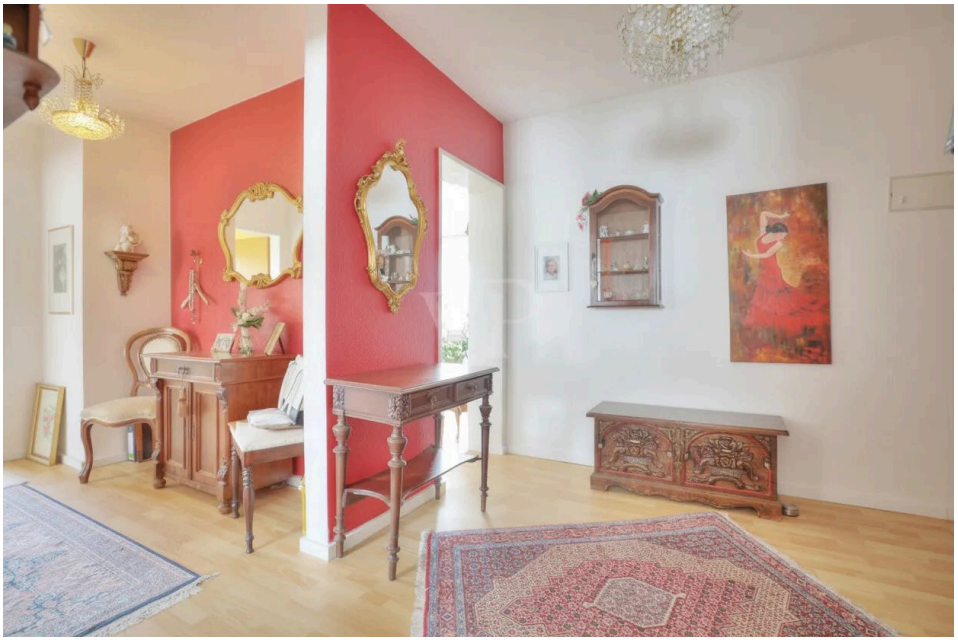
Die Immobilie





Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

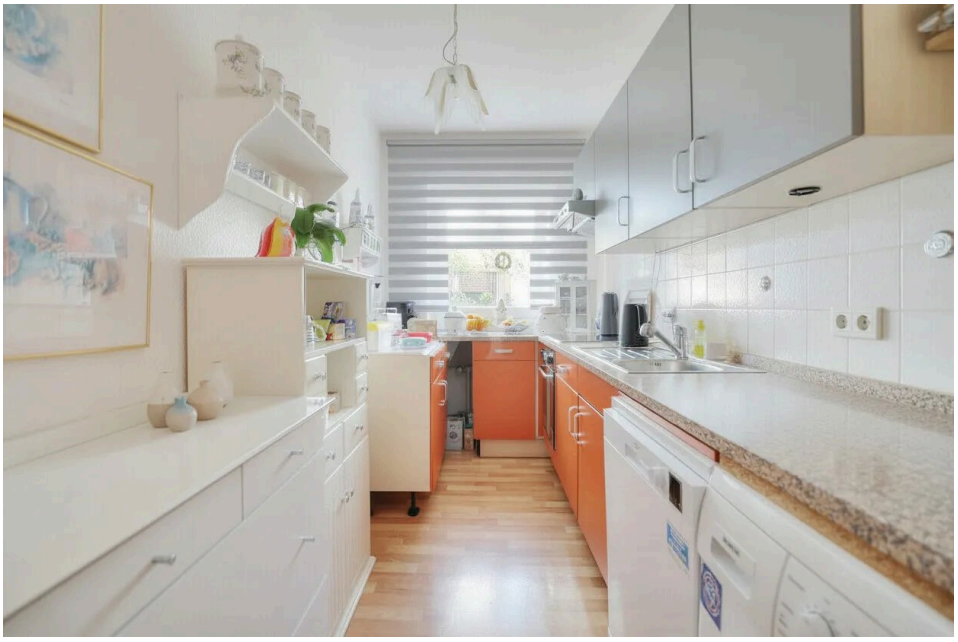
Die Immobilie





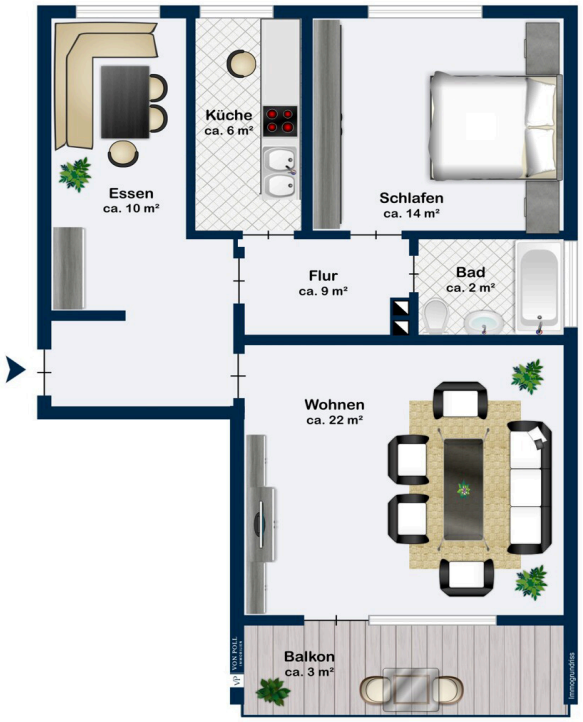
Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26188045 - 74081 Heilbronn / Horkheim – Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com