

Heilbronn

# Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Raumaufteilung + Garage und Süd-Balkon

Property ID: 25188045



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188045	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 106 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1993		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993
Power Source	Gas		

Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## The property





Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

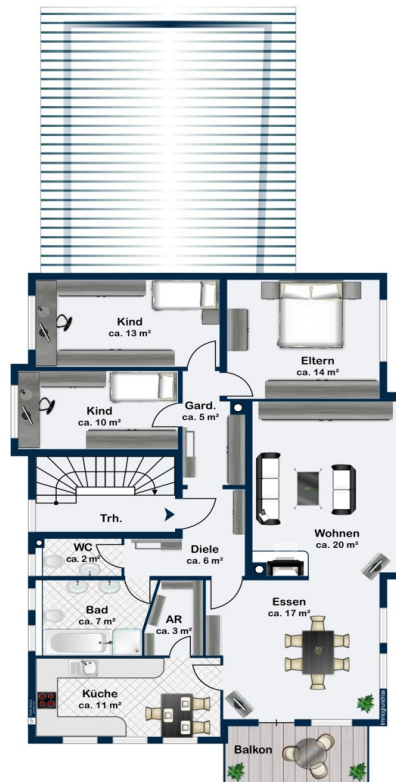
## The property

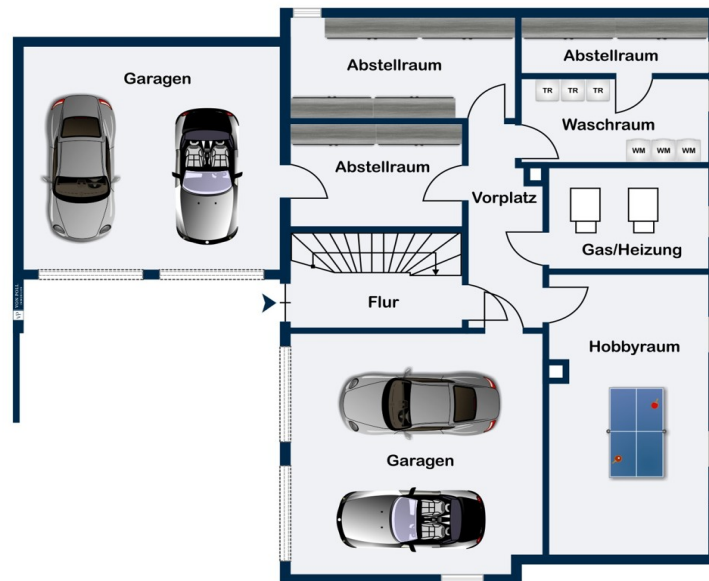




Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## A first impression

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines massiv gebauten Dreiparteienhauses überzeugt mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung. Helle, freundliche Wohnräume schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre – ideal für Paare oder Familien. Der offene Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort und Erholungsmöglichkeiten im Freien bietet. Drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Duschkabine sowie einem zusätzlichen WC ausgestattet. Bei der Wahl einer neuen Küche sind den Fantasien keine Grenzen gesetzt. Der Küchenraum wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt, die für extra Stauraum sorgt. Besonders hervorzuheben ist die Doppelgarage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein eigener Kellerraum und ein weiterer Raum direkt hinter der Garage, welcher weiteren Stauraum schafft. Die zentrale Lage in Kirchhausen ermöglicht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die ein geräumiges, gut ausgestattetes Zuhause in attraktiver Lage suchen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## Details of amenities

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

Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## All about the location

Kirchhausen wurde 1972 von der Stadt Heilbronn eingemeindet. In dem am weitesten von der City entfernten Stadtteil mit ca. 4000 Einwohnern zeugen der Kirchturm (1570), die Zehntscheune (um 1760) und das Amtmannhaus von der fast 400-jährigen Herrschaft des Deutschen Ordens. Vor allem aber sticht das zwischen 1570 und 1576 erbaute Deutschordensschloss hervor, dessen historische Kulisse gerne als beliebtes Fotomotiv dient. Der Zusammenschluss der Kirchhausener Vereine, das Ortskartell, veranstaltet rund um das Schloss alle zwei Jahre das Schlossfest. Ein besonders engagierter Bürger erhält hierbei den symbolischen „Ritterschlag“. Einmal jährlich findet dann das Rittertreffen statt. Höhepunkt des Veranstaltungsjahres ist die Reihe „Kultur im Schloss“, die von der Kulturwerkstatt Kirchhausen in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen und Institutionen organisiert wird. Im Mittelpunkt stehen Open-Air-Konzerte und Kleinkunst. Der Nordostturm des Schlosses dient seit 2011 als Museum, betrieben vom Interessenkreis Heimatgeschichte. Für den Kirchhausener Nachwuchs stehen ein städtischer und ein katholischer Kindergarten zur Verfügung, für die etwas älteren außerdem ein Jugendtreff. Die Grundschule umfasst dank 2016 eingeweihter Mensa und neu gestaltetem Schulhof auch ein attraktives Ganztagsangebot. Sowohl Robi, die rollende Bibliothek, als auch die Buslinien 31 und 61 machen in Kirchhausen Halt. Heilbronn selbst zählt zu den dynamischsten Städten Deutschlands und ist als hervorragender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum, und mit dem Innovationspark Künstliche Intelligenz Baden-Württemberg am Standort Heilbronn schreitet die Entwicklung der Stadt rasant weiter.

Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Endenergieverbrauch beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ .  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt.  
Energieausweis ist 1993.

Property ID: 25188045 - 74078 Heilbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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