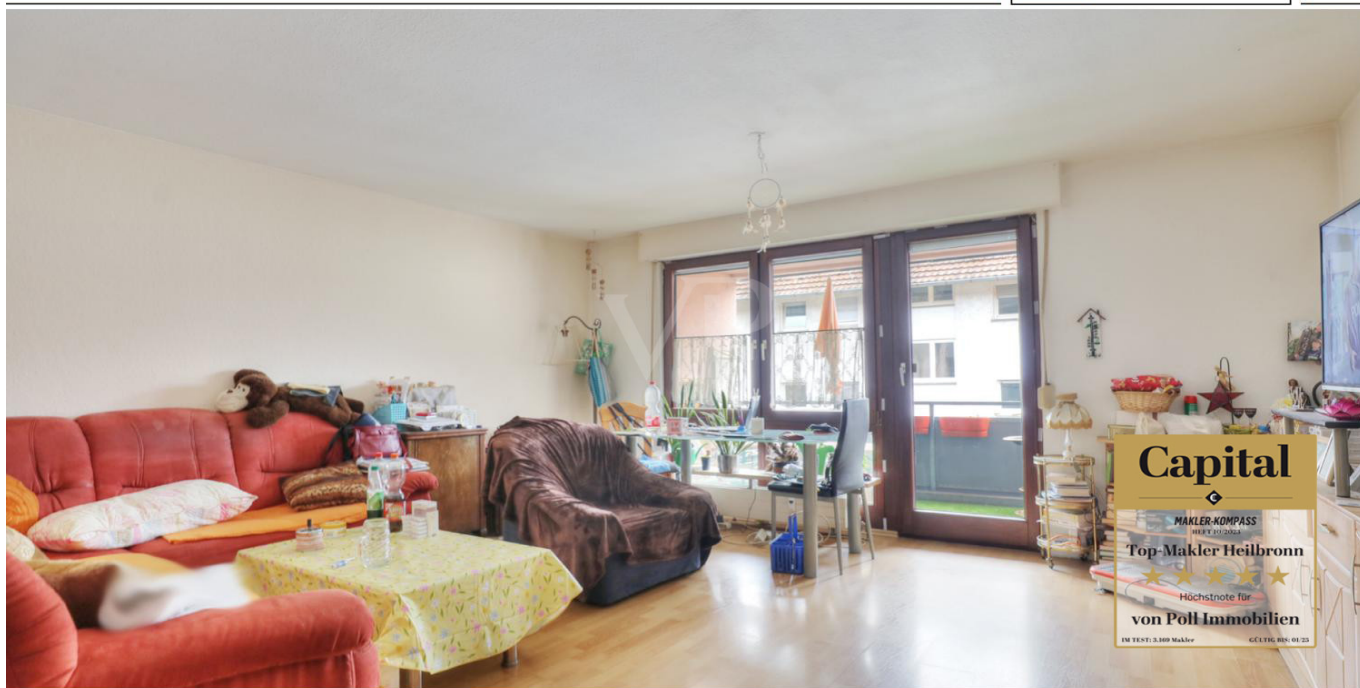


Heilbronn – Heilbronn

# Kapitalanlage - Vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung nahe dem Wertwiesenpark

VP azonosító: 24188156



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

VÉTELÁR: 195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 62 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Áttekintés

VP azonosító	24188156
Hasznos lakótér	ca. 62 m <sup>2</sup>
EMELET	3
Szobák	2
Hálószobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1990
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	195.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	110.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.05.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz		

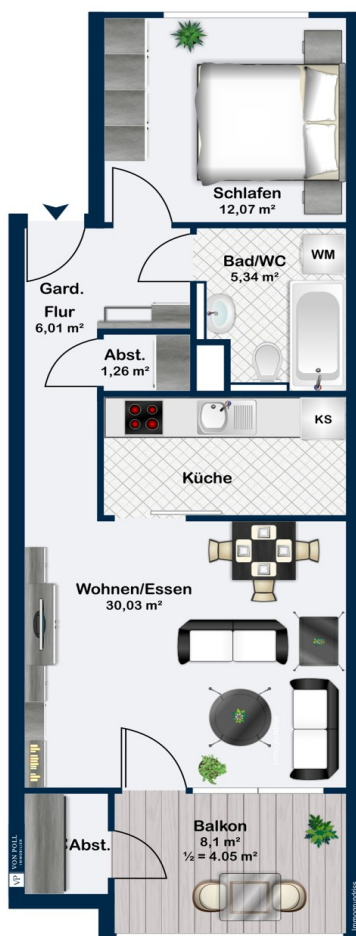
VP azonosító: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az els? benyomás

Charmante, vermietete 2-Zimmer-Wohnung nahe dem Wertwiesenpark Die angebotene Immobilie in der Nähe des Wertwiesenparks verfügt über eine Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf. Die Wohnung im zweiten Obergeschoss verfügt über zwei Zimmer, davon ein Schlaf- und ein Wohnzimmer, sowie eine Küche und ein Bad mit Balkon. Ein kleiner Abstellraum rundet die Wohnung ab. Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung, die für angenehme Raumtemperaturen sorgt. Ein Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller bieten zusätzlichen Stauraum. Außerdem gehört ein Tiefgaragenstellplatz zur Immobilie, der das Parken bequem und sicher macht. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 548 €. Ein Highlight der Wohnung ist der nach Südwesten ausgerichtete Balkon, der zu sonnigen Stunden im Freien einlädt. Hier können die Bewohner gemütlich sitzen und den Feierabend genießen. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Umgebung. Damit ist die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die das urbane Leben schätzen und alle Annehmlichkeiten in der Nähe haben möchten. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VP azonosító: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Részletes felszereltség

- Großzügiger Abstellraum (mit Fenster) im Dachboden
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz
- Balkon in Süd-West Ausrichtung
- Zentrale Lage mit guter Anbindung
- Raumteiler zwischen Wohn-Essbereich und Küche kann leicht entfernt werden (offene Küche möglich)
- Entfernung zum Campus der Hochschule 1,6 Km
- Entfernung zum Campus TUM Heilbronn (Techn. Universität München) 3,5 Km



VP azonosító: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Minden a helyszínr?!

Die Etagen-Wohnung befindet sich in gewachsener Lage unweit des Wertwiesenparks. Eine Bushaltestelle ist in der Nähe und in wenigen Minuten erreichen Sie die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte etc. sind fußläufig erreichbar. Die Heilbronner Innenstadt erreicht man in wenigen Fahrminuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz etc. Am Neckarufer laden schöne Promenaden und Biergärten zum Spaziergang oder gemütlichen Verweilen ein. Heilbronn mit ca. 126.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Freizeitangebote.

**VP azonosító: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)