

Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn

# Sonnige 3,5 Zimmer Wohnung mit toller Aussicht und weiteren Extras!

**CODICE OGGETTO: 24188106**



**Capital**

MAKLER-KOMPASS

HEUTE 30.03.21

Top-Makler Heilbronn

Höchste Note für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.100 MAKLER

GEHT: 100/100

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67,9 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24188106	Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Superficie netta	ca. 67,9 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Vani	3.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1999	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.10.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn

## La proprietà





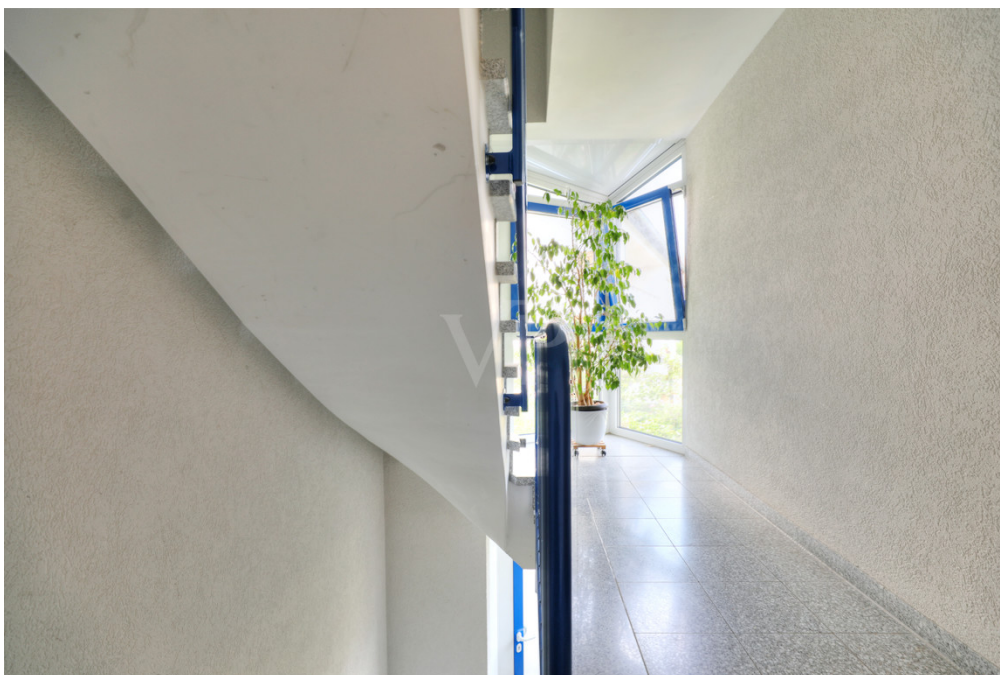
CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn

## La proprietà



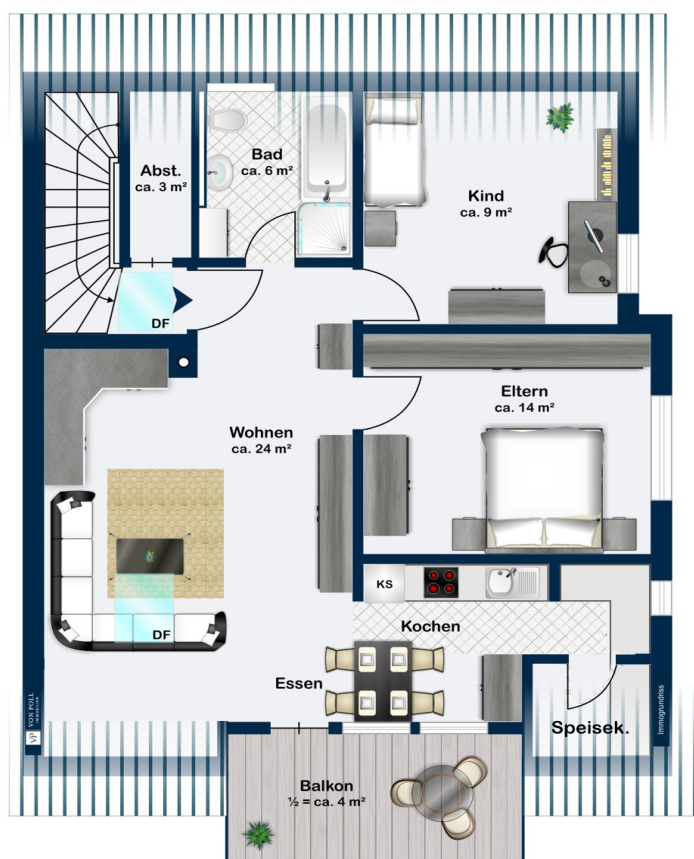
CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn**

## Una prima impressione

Sonnige 3,5 Zimmer Wohnung mit toller Aussicht und weiteren Extras! Die vermietete Wohnung liegt im 2. Stock eines Drei-Parteien-Hauses und wurde 1999 auf einem ca. 323 m<sup>2</sup> großem Grundstück gebaut. Die Immobilie überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung und befindet sich in einer ruhigen Lage (Sackgasse) von Heilbronn Kirchhausen. Über das Treppenhaus erreichen Sie die ca. 67 m<sup>2</sup> große Wohnung. Vom Flur aus gelangen Sie in sämtliche Räume: Auf der linken Seite befindet sich das helle Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne. Das ca. 9 m<sup>2</sup> große Büro, welches sich auch super als Kinder- oder Gästezimmer eignet, schließt sich direkt an. Daneben finden Sie das ca. 14 m<sup>2</sup> große Elternschlafzimmer vor. Absolutes Highlight ist der ca. 31 m<sup>2</sup> große, offene Wohn-Essbereich inklusive Küche. Der Bereich ist modern gestaltet, schön hell und überzeugt mit hohen Decken und dem ca. 8 m<sup>2</sup> großem Balkon mit Süd-Ausrichtung und tollem Ausblick. Genügend Stauraum bietet die kleine Speisekammer direkt neben der Küche, der Abstellraum direkt vor der Wohnung, sowie der klassische Keller im Untergeschoss. Die Einzelgarage rundet das attraktive Angebot ab. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



**CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- EBK
- Balkon (Süd Ausrichtung)
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche + Badewanne
- Abstellraum + Speisekammer
- Keller + Waschküche + Fahrradraum
- Einzelgarage
- Schöne ruhige Lage (Sackgasse)
- Nur drei Parteien im Haus

**CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

Kirchhausen ist seit 1972 ein Stadtteil von Heilbronn, ist ca. 10 km vom Heilbronner Stadtzentrum entfernt und hat ca. 4.000 Einwohner. In Kirchhausen zeugen der Kirchturm (1579), 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 von Paaren zum Heiraten genutzt wird. 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. Mit dem Bürgeramt im zuletzt in den Jahren 2015/2016 sanierten Renaissanceschloss ist eine wichtige Anlaufstelle für die Einwohner Kirchhausens eingerichtet. Ohnehin konnte die Infrastruktur seit der Eingemeindung stark verbessert werden, etwa mit der Einweihung der Deutschordenshalle 1974, des Freibads 1979 sowie der Sportanlage zu Beginn der 80er Jahre, deren Hartplatz 2013 zu einem Kunstrasenplatz umgestaltet wurde. Im Rahmen der Ortskernsanierung wurde die Zehntscheune zu einer Kultur- und Sommerhalle umgebaut. Das Neubaugebiet „Wittumäcker West“ trägt zum Anstieg der Einwohnerzahlen bei, und auch das Gewerbegebiet wächst mit der Erweiterung „Mühlberg/Weirach II“ weiter. 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. Für die ältere Generation soll ein betreutes Wohnprojekt realisiert werden. Sowohl Robi, die rollende Bibliothek, als auch die Buslinien 31 und 61 machen in Kirchhausen Halt.

**CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 24188106 - 74078 Heilbronn Kirchhausen – Heilbronn**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)