

Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Balkon, Garten, Kachelofen & Fußbodenheizung – komfortabel und energieeffizient wohnen

Objektnummer: 26188034



MIETPREIS: 1.290 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

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

**Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26188034               |
| Wohnfläche   | ca. 112 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                      |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1994                   |

|             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| Mietpreis   | 1.290 EUR                                                            |
| Nebenkosten | 155 EUR                                                              |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                        |
| Bauweise    | Massiv                                                               |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

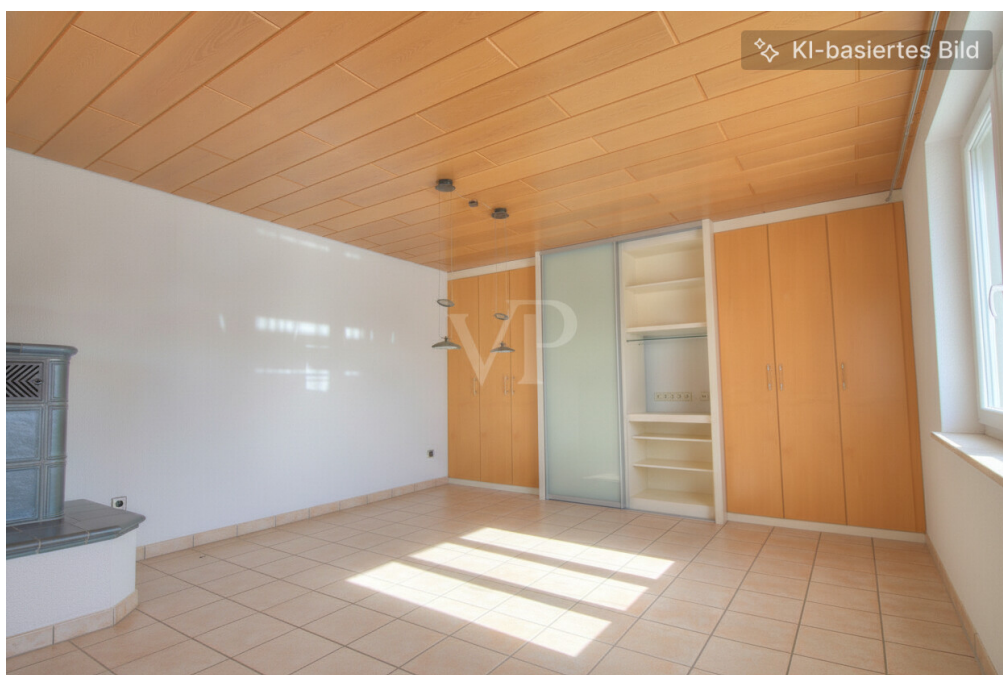
**Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                      |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>BEDARF</b>        |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Elektro</b>         | Endenergiebedarf            | <b>20.50 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>31.01.2032</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>A+</b>            |
| Befuerung                  | <b>Erdwärme</b>        | Baujahr laut Energieausweis | <b>2010</b>          |

Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

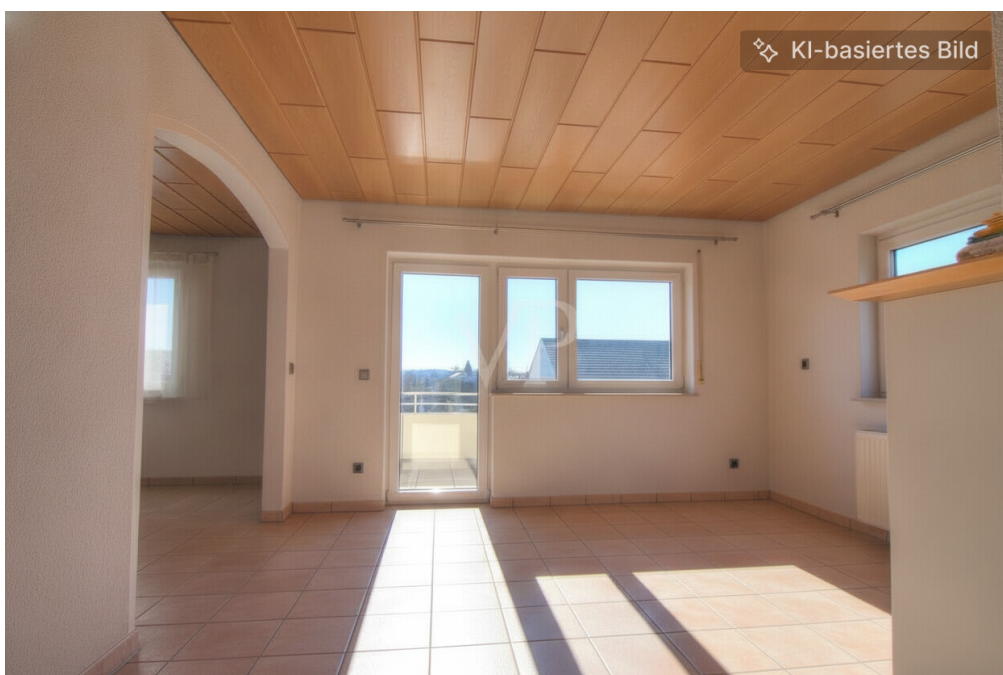
## Die Immobilie





Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## Die Immobilie



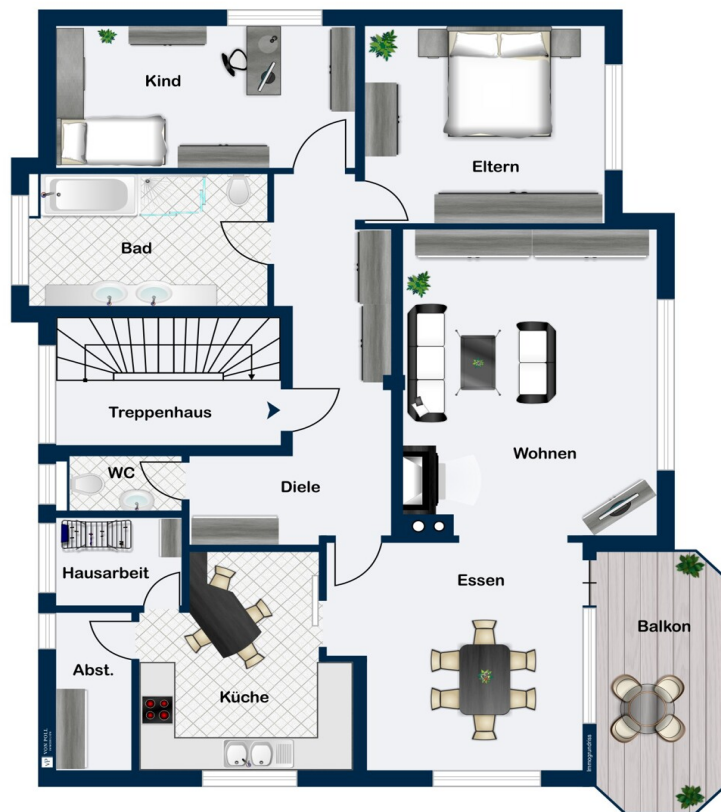






Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## 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: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung in einem Dreiparteienhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter ein großes Ess- sowie Wohnzimmer mit Balkon (tolle Aussicht inklusive), zwei Schlafzimmer sowie Badezimmer und Küche mit Speisekammer, bietet diese Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder all jene, die Wert auf zusätzlichen Raum für Hobby, Homeoffice oder Gäste legen. Die Wohnung verfügt zu dem über eine Waschküche, welche sich direkt hinter der Speisekammer befindet. Platz genug für einen Trockner gibt es natürlich auch.

Die Wohnung ist aktuell komplett möbliert, was den Einzug in die neuen vier Wände vereinfacht. Natürlich kann nach Absprache mit dem Eigentümer der ein oder andere Schrank durch den eigenen ersetzt werden.

Ein besonderes Highlight ist der im Wohnbereich integrierte Kachelofen, der in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird dieses Wohlfühlambiente durch die komfortable Fußbodenheizung, welche gleichmäßig für angenehme Temperaturen sorgt und den Wohnkomfort zusätzlich steigert. In Verbindung mit der insgesamt energieeffizienten Bauweise des Hauses spiegelt sich dies auch in der hervorragenden Energieeffizienzklasse A+ wider – ein Pluspunkt für nachhaltiges Wohnen und niedrige Energiekosten.

Ein weiteres Merkmal ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der viel Tageslicht und eine angenehme Sonnenausrichtung bietet – ideal, um den Tag entspannt im Freien ausklingen zu lassen oder den Morgen bei frischer Luft zu beginnen.

Darüber hinaus steht der gemeinschaftliche Garten zur Mitbenutzung bereit und eröffnet die Möglichkeit, sich auch im Grünen zu erholen oder kleinere Aktivitäten im Freien zu genießen.

Praktische Aspekte kommen bei dieser Immobilie ebenfalls nicht zu kurz: Ein Außenstellplatz, der teils genutzt werden kann, bietet eine bequeme Parkmöglichkeit ohne lange Wege. Auch ein klassischer Keller ist natürlich mit dabei. Die Organisation des Gemeinschaftslebens ist besonders strukturiert, denn für die Sauberkeit in den gemeinschaftlich genutzten Räumen besteht ein klar geregelter Putzplan. Hieraus entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Bewohner. Die Nebenkosten sind übersichtlich gestaltet.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage. Bei Fragen können Sie selbstverständlich jederzeit auf

uns zukommen.



**Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## **Ausstattung und Details**

- Balkon in Sonnenausrichtung
- Garten kann mit genutzt werden
- Komplett möbliert
- Kachelofen
- Fußbodenheizung
- Die Nebenkosten enthalten keine Müllkosten. Für die Sauberkeit in den Gemeinschaftsräumen gibt es einen Putzplan, auch hier fallen keine Kosten an
- PKW Außenstellplatz
- Beide Schlafzimmer werden auf Wunsch noch vor Einzug gestrichen

**Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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