

Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

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

Property ID: 26188034



RENT PRICE: 1.290 EUR • LIVING SPACE: ca. 112 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

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

Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

At a glance

Property ID	26188034	Rent price	1.290 EUR
Living Space	ca. 112 m ²	Additional costs	155 EUR
Floor	2	Type	Apartment
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1994		

Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

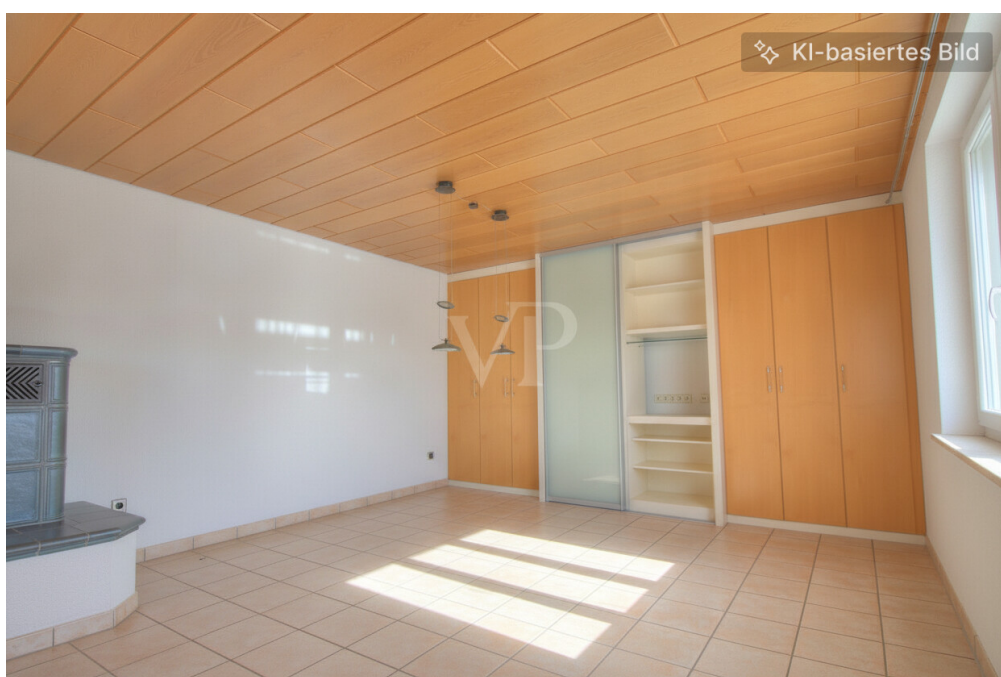
Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electro
Energy certificate valid until	31.01.2032
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	20.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2010

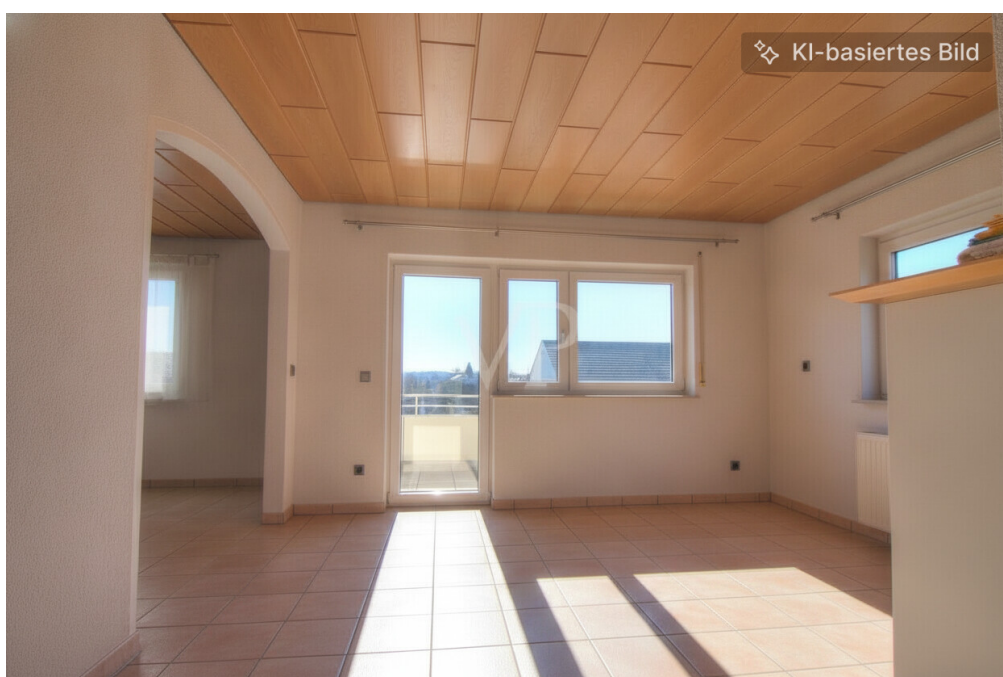
Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß des 55. Ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2022-003943338 2

Energiebedarf
Treibhausgasemissionen 11,48 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 28,5 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 47,7 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG:
Einsparungsbedarf: Ist-Wert 47,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 77,0 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudeteile: Ist-Wert 5,43 kWh/(m²·a) Anforderungswert 6,33 kWh/(m²·a)
Sonnenstrahlung: Ist-Wert 1,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 1,1 kWh/(m²·a)
Sonnenstrahlung: Ist-Wert 1,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 1,1 kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
Ist-Wert nach DIN V 4108-6 und DIN V 4703-10
Ist-Wert nach DIN V 4703-10
Ist-Wert nach § 55 GEG ("Heizgebäudeverfahren")
Ist-Wert nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangaben in Innenklimatbereichen) 28,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien¹
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG:
Anzahl: _____ Deckungs- Anteil der Anteil der
Anteil: _____ Anteil: _____ Anteil: _____
Anteil: _____ Anteil: _____ Anteil: _____
Anteil: _____ Anteil: _____ Anteil: _____

Maßnahmen zur Einsparung²
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder die Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt:
☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind erfüllt.
☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

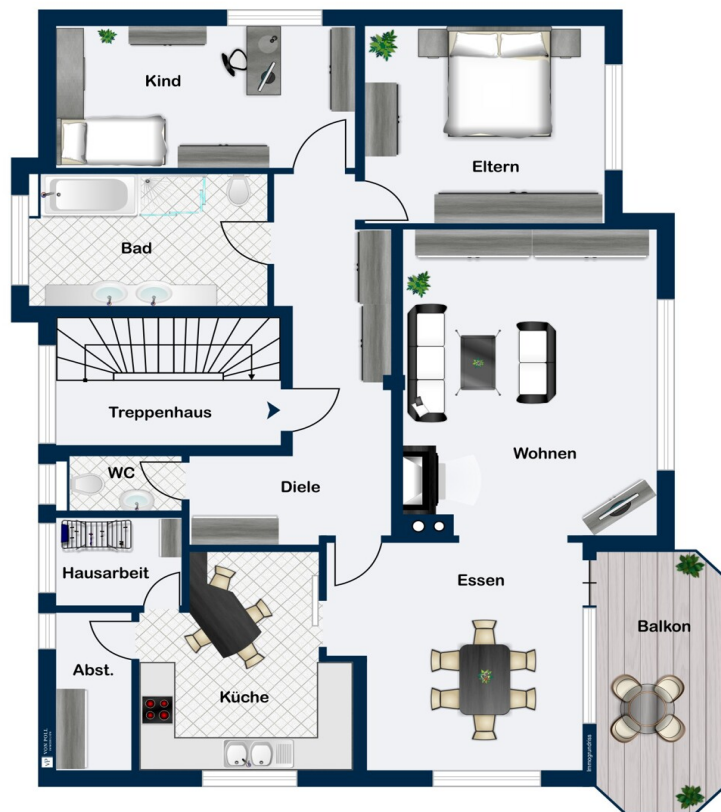
Vergleichswerte Endenergie³
Anzahl: _____ Deckungs- Anteil der Anteil der
Anteil: _____ Anteil: _____ Anteil: _____
Anteil: _____ Anteil: _____ Anteil: _____
Anteil: _____ Anteil: _____ Anteil: _____

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
Der GEG dient für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Berechnungsregeln können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, die angestrebten Bedarfsanteile der Daten und spezifische Werte nach dem GEG zur Qualität der Gebäudeteile (AQ), die im Allgemeinen größer ist als die tatsächliche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ GEG: Energieeffizienz, kWh/(m²·a)

Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

A first impression

Diese gepflegte Etagenwohnung in einem Dreiparteienhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 112 m² 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.

Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Details of amenities

- 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

Property ID: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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: 26188034 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com