

Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## Wohnen mit Charme – Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Property ID: 25188049



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

PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 223 m<sup>2</sup>

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – 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: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25188049    |
| Living Space         | ca. 160 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 9           |
| Bedrooms             | 5           |
| Bathrooms            | 3           |
| Year of construction | 1875        |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 415.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2018                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Garden / shared use, Built-in kitchen                                     |

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## Energy Data

|                                |                              |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                          | Final Energy Demand                                  | 304.50 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 23.07.2035                   | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas                          | Year of construction according to energy certificate | 1995                      |

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – 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: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## A first impression

Wohnen mit Charme – Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Heilbronn-Böckingen befindet sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit historischem Charme. Erbaut im Jahr 1875 und regelmäßig modernisiert, bietet es heute auf rund 160?m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Etagen viel Raum für individuelle Wohnkonzepte – sei es für Familien, oder als Mehrgenerationenhaus. Das Haus ist derzeit an eine Familie vermietet und erwirtschaftet eine Netto-Kaltmiete von 1.320€ monatlich.

Das Haus umfasst insgesamt neun Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, vier Wohn- und Esszimmer und drei Bäder. Der Schnitt und die Aufteilung der beiden Wohnungen ist identisch. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und umfasst drei weitere Schlafzimmer, die aktuell zur Wohnung im Obergeschoss mit vermietet sind. Dadurch, dass auch das Dachgeschoss über den Treppenflur erschlossen wird, könnte hier eine dritte autarke Wohnung entstehen.

In den vergangenen Jahren wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen vorgenommen: Dazu zählen unter anderem neue Fenster im Obergeschoss, eine moderne Elektroinstallation, Badrenovierungen sowie die Erneuerung des Schornsteins. Das Dachgeschoss erhielt zusätzlich neue Dachfenster und einen Wandspeicher.

Das Grundstück mit Garten misst ca. 223?m<sup>2</sup> und beinhaltet eine Werkstatt/ ein Gartenhäuschen.

Die Lage überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, Nahverkehr, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Auch weiterführende Schulen, Freizeitangebote wie Tennis, Schwimmbad oder Fitnessstudio sowie der S-Bahn- und Fernbahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dieses Haus vereint Geschichte, Substanz und modernes Wohnen – eine ideale Gelegenheit für alle, die zentrumsnah in Böckingen wohnen möchten.

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## Details of amenities

- Vermietet
- Zwei helle, separate Wohnungen
- Dachboden ausgebaut (Drei Zimmer mit Bad, auch autark nutzbar)
- Garten mit Terrasse und Werkstatt
- Zentrale Lage in Böckingen (Gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel) und innerhalb von wenigen Minuten in Heilbronn
- Großer Keller
- 2x Einbauküche

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## All about the location

Böckingen ist der größte und älteste Heilbronner Stadtteil und verfügt über ein komplettes Angebot an Schulen, einer ärztlichen Versorgung und optimalen Einkaufsmöglichkeiten. Die vielen Sportvereine bieten zahlreiche Sport- und Freizeitaktivitäten. Das Angebot wird durch das im Nachbarort Neckargartach liegende Freibad, Gesundbrunnen, abgerundet. Der Stadtteil ist durch das Busnetz und durch drei Haltepunkte der Stadtbahn mit der Heilbronner Innenstadt verbunden.

Heilbronn hat neben einem ausgezeichneten Bildungsangebot bis hin zur Hochschule auch vielfältige Möglichkeiten aus Kunst, Kultur und Wissenschaft zu bieten. Die Stadt Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit zahlreichen namhaften ansässigen Firmen/Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Ziele wie z.B. Nürnberg, Mannheim oder Stuttgart erreicht man schnell über die beiden Autobahnen A81 / A6 (Weinsberger Kreuz).

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 304.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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