

Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Wohnen mit Charme – Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

CODICE OGGETTO: 25188049



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 223 m²

CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – 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: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188049	Prezzo d'acquisto	415.000 EUR
Superficie netta	ca. 160 m²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1875	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	304.50 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.07.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà

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



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/heilbronn

CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – 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: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Una prima impressione

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?m² 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?m² 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.

CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Tutto sulla posizione

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).

CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 304.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODICE OGGETTO: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Partner di contatto

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

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com