

Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Wohnen mit Charme – Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Número de propiedad: 25188049



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 415.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 223 m²

Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	25188049
Superficie habitable	ca. 160 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1875

Precio de compra	415.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	304.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	23.07.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propiedad

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

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Una primera impresión

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 mitvermietet 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.

Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Todo sobre la ubicación

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).

Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com