

Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Wohnen mit Charme – Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 25188049



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 415.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 223 m²

CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188049
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1875

Prix d'achat	415.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	304.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

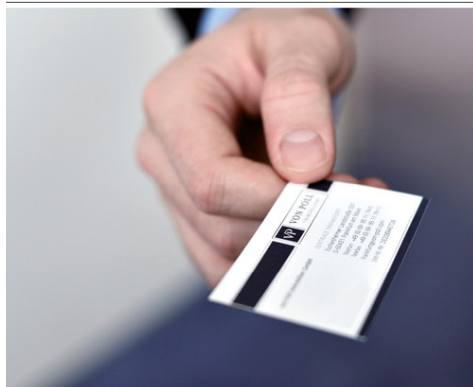
CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La propriété

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

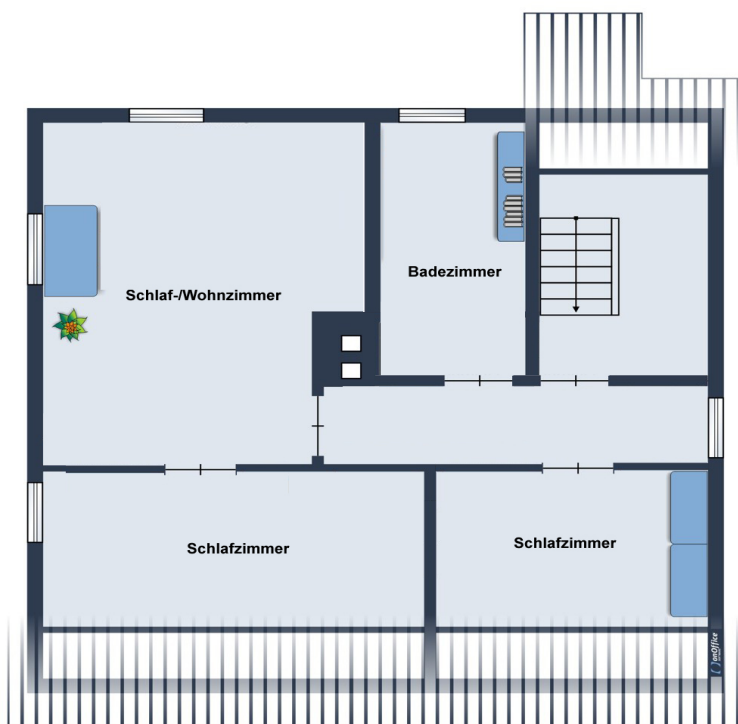
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Une première 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?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.

CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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).

CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com