

Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

# Vermietetes Zweifamilienhaus mit Dachgeschoss und kleinem Garten

Objektnummer: 26188021



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

**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 223 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188021	Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1875		

Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>304.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>23.07.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1995</b>

Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus mit Dachgeschoss in zentraler Lage von Böckingen, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 223 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das 1875 errichtete Gebäude wurde in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die 2014 bis 2018 durchgeführten Maßnahmen umfassen unter anderem die Erneuerung von Fenstern, Bädern, Elektrik sowie einer neuen Warmwassertherme und einem Wandspeicher. Dennoch besteht in Teilbereichen weiterer Sanierungs- und Renovierungsbedarf, sodass insbesondere Käufer mit handwerklichem Geschick hier die Möglichkeit haben, eigene Ideen umzusetzen und das Objekt weiter aufzuwerten.

Das Haus unterteilt sich in zwei separate Wohnungen + ausgebautem Dachgeschoss, die beide vermietet sind und eine Nettokaltmiete von insgesamt 1.320 € monatlich erzielen. Das Ober- und Dachgeschoss ist zusammen vermietet. Insgesamt verfügt das Haus über neun Zimmer, darunter fünf mögliche Schlafzimmer und drei Badezimmer (pro Ebene ein Bad). Die Wohnungen sind jeweils mit einer Einbauküche ausgestattet.

Der voll ausgebaute Dachboden bietet zusätzlichen Wohnraum: Hier wurden nicht nur drei Zimmer geschaffen, sondern auch ein eigenes Badezimmer integriert, sodass dieser Bereich auch autark genutzt werden kann. Während der Modernisierung des Dachgeschosses wurden 2014 zwei Fenster erneuert und der Schornstein saniert. Im Jahr 2015 folgten eine neue Elektroinstallation, die Erneuerung des Bades sowie die Erneuerung weiterer Dachfenster.

Im Obergeschoss fanden 2018 zahlreiche Erneuerungsmaßnahmen statt, darunter die komplette Erneuerung aller Fenster und die Renovierung des Badezimmers, ebenso wurde im Dachgeschoss ein neuer Wandspeicher installiert. Die Warmwassertherme im Obergeschoss wurde ebenfalls 2015 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine praktische Etagenheizung in der Küche.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Gewölbekeller, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es als Stauraum oder als Hobbybereich. Im Außenbereich befindet sich ein kleiner Garten, der viel Raum für Gestaltungsideen bietet. Hier lädt eine Terrasse zum Verweilen im Freien ein. Eine Werkstatt ist ebenfalls vorhanden und stellt Platz für verschiedene handwerkliche Aktivitäten zur Verfügung.

**Die zentrale Lage in Böckingen garantiert eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie das lebendige Stadtzentrum von Heilbronn sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Dies ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie zu kulturellen und gastronomischen Angeboten.**

**Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in guter Lage sind, empfiehlt sich eine Besichtigung dieses gepflegten Zweifamilienhauses. Es erwartet Sie eine attraktive Gelegenheit mit einem soliden Modernisierungsgrad und überzeugenden Ausstattungsmerkmalen.**

**Auf Nachfrage senden wir Ihnen gerne ein Exposé mit genauer Adresse und einem Lageplan (zugehöriges Grundstück).**

**Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## **Ausstattung und Details**

- Vermietet - Nettokaltmiete für beide Wohnungen: 1.320€
- Zwei 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 Gewölbekeller
- 2x Einbauküche

**Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## **Alles zum Standort**

**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).**

**Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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