

Heilbronn Böckingen

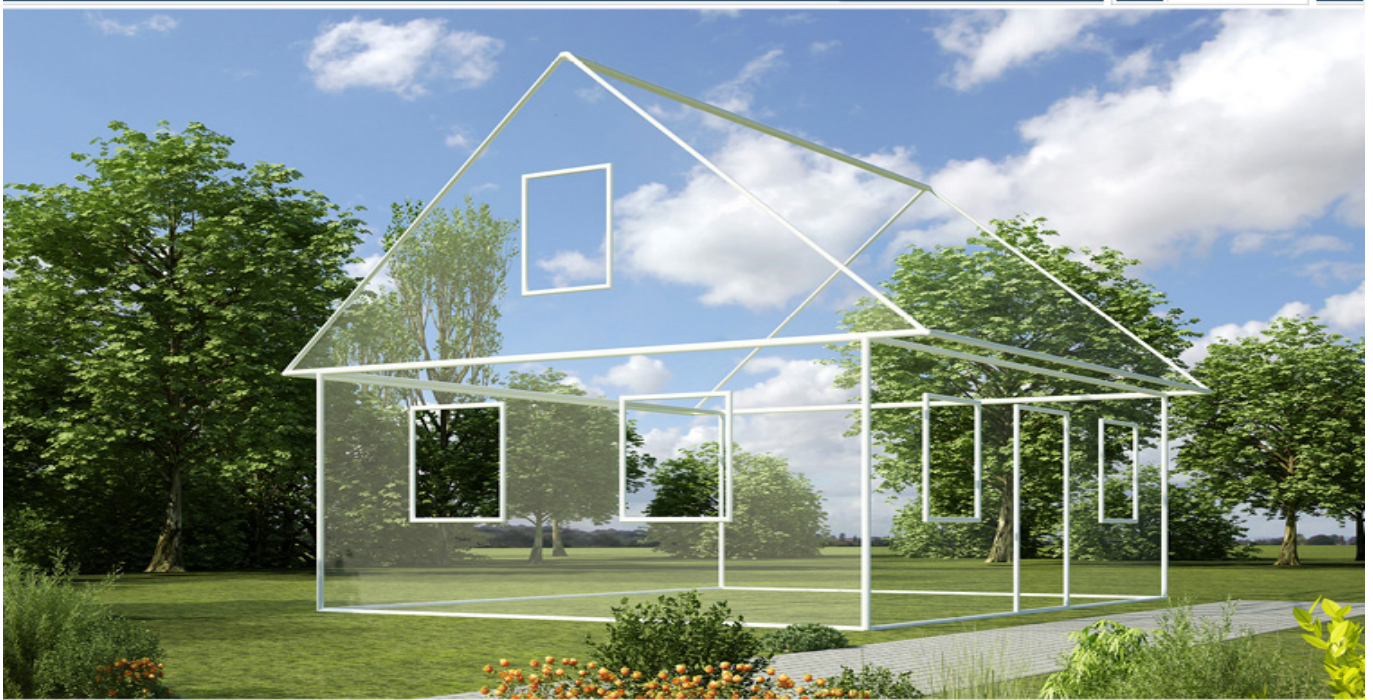
Charming detached house in Kreuzgrund – A beautiful home for couples or families

Property ID: 25188044

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL
IMMOBILIEN*



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 616 m²

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

- 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: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

At a glance

Property ID	25188044
Living Space	ca. 120 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1937
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	485.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

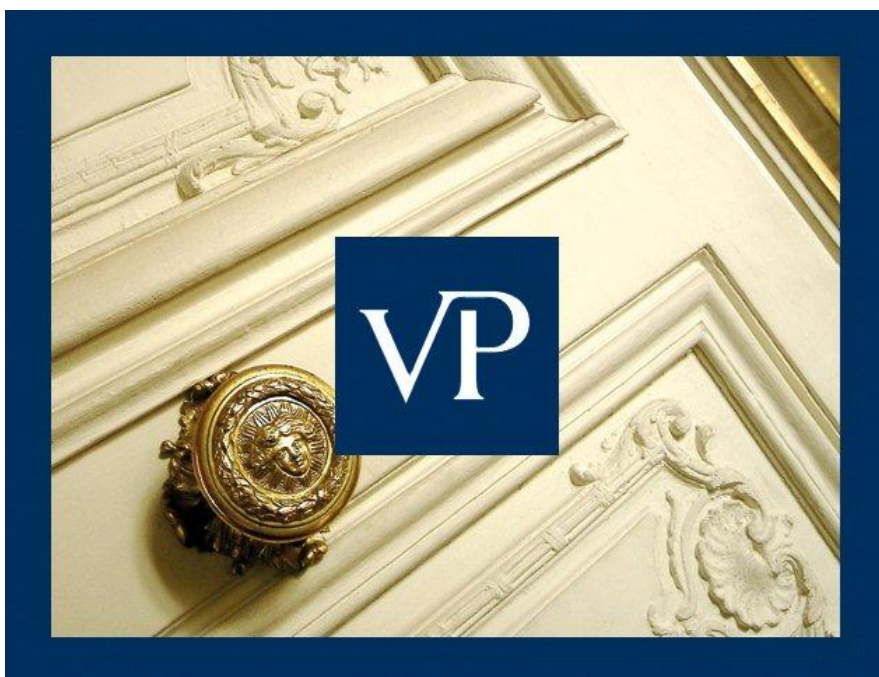
Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

Energy Data

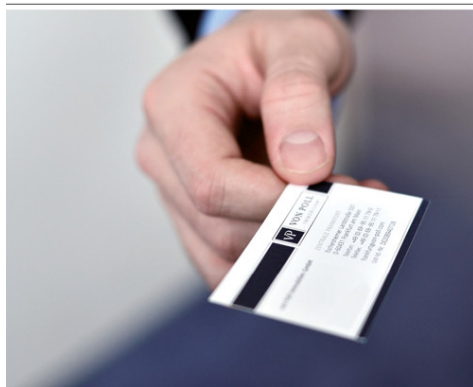
Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	421.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

The property



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®)

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



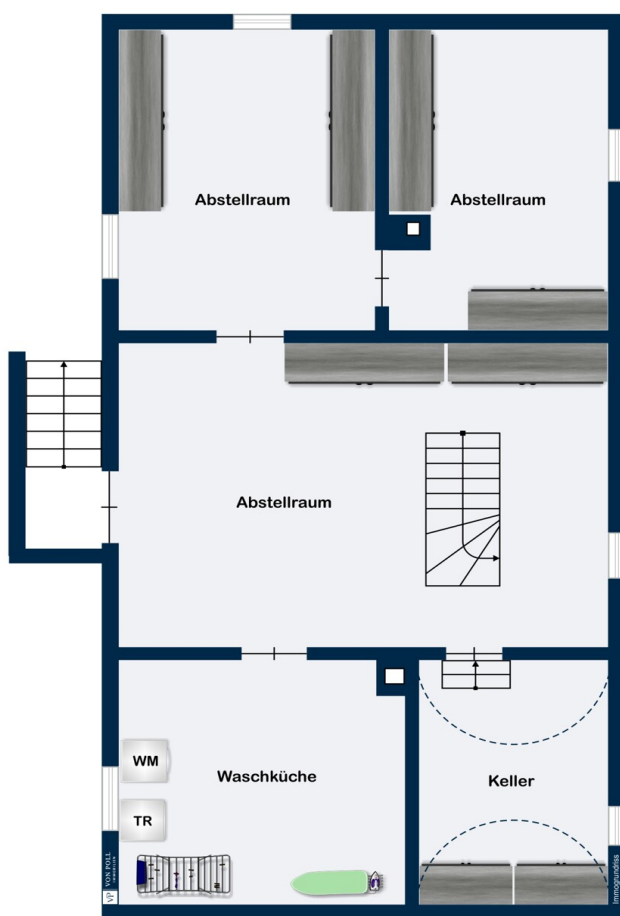
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

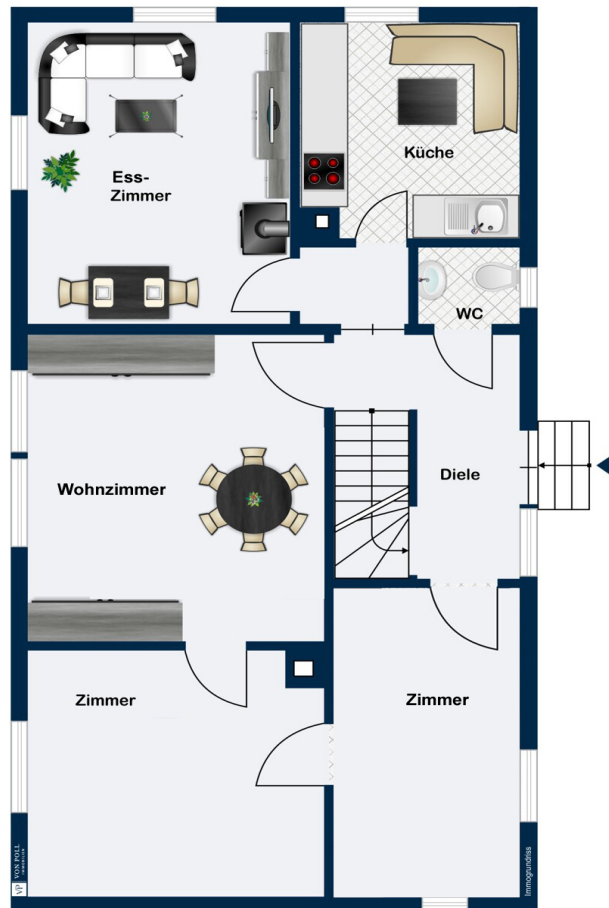
T.: 07131 - 12 32 46 0

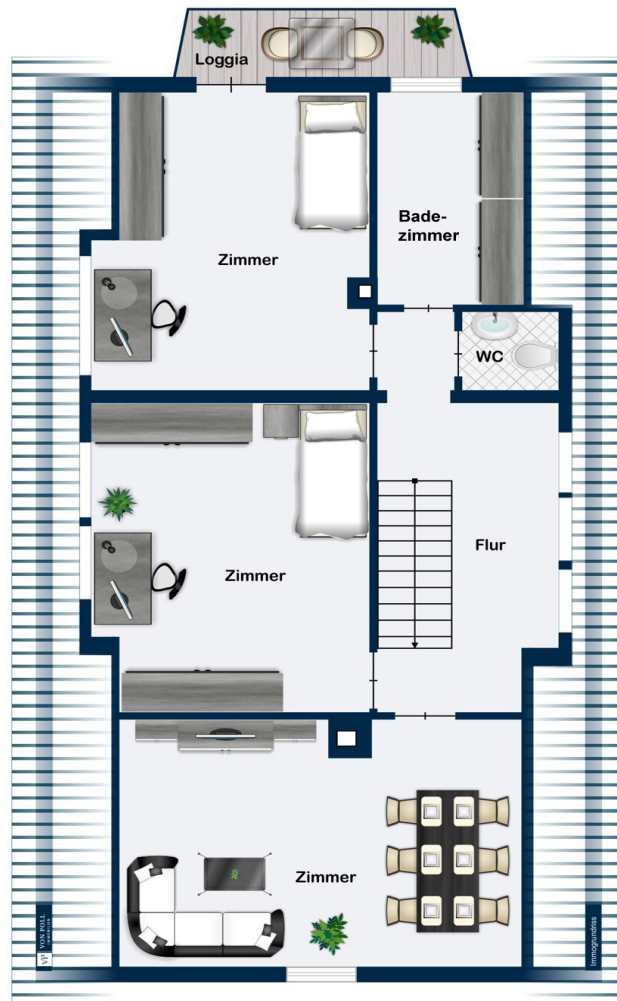
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

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: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

A first impression

Charming detached house in Kreuzgrund – A beautiful home for couples or families. For sale is a charming detached house in the sought-after location of Böckingen-Kreuzgrund, ideally suited for families or couples seeking a comfortable home in a quiet yet central setting. With 120m² of living space and a generous 616m² plot, this house offers ample room for individual design options and a relaxed living atmosphere. Built in 1937, the house impresses with its classic charm, characterized by loving details and solid construction. Spread across six rooms on the ground and upper floors, the house offers both spacious living areas and private retreats. The bathroom is functional and well-proportioned, and there is also a separate toilet, further enhancing the home's convenience. Another highlight of this property is the balcony, which offers lovely views of the surrounding area, as well as the large terrace, directly accessible from the living area, perfect for relaxing evenings outdoors or convivial barbecues with family and friends. The 616 m² property offers ample space for gardening, leisure activities, or children's play. Here you can realize your vision of a beautiful garden or further development. The house's location in the Böckingen district boasts excellent infrastructure: shopping facilities, schools, kindergartens, and leisure and sports facilities are all within easy reach. Furthermore, the convenient public transport connections ensure quick access to Heilbronn city center and surrounding towns. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing. -- The house is currently rented --

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

Details of amenities

- Weitere Bilder erhalten Sie gerne auf Anfrage -
- Unterkellert
- Zentrale Lage in Böckingen (Gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel) und innerhalb von wenigen Minuten in Heilbronn
- Das Haus in momentan vermietet, 950€ Kaltmiete aktuell
- Schöner, großer Garten in Südausrichtung
- Gartenausstattung kann nach Absprache mit den aktuellen Mietern abgekauft werden

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

All about the location

Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Böckingen, dem größten und ältesten Stadtteil Heilbronn, der mit ca. 23.000 Einwohnern eine lebendige und gut vernetzte Gemeinschaft bildet. Böckingen bietet ein vollständiges Angebot an Schulen, eine ausgezeichnete ärztliche Versorgung sowie optimale Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag bequem gestalten. Die Vielzahl an Sportvereinen sorgt zudem für eine breite Auswahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, während das im Ort liegende Freibad Gesundbrunnen das Freizeitangebot ideal ergänzt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zu mehreren Bushaltestellen sowie drei Haltepunkten der Stadtbahn, die eine schnelle Verbindung zur Heilbronner Innenstadt bieten. Die Stadt selbst, mit rund 132.000 Einwohnern, überzeugt nicht nur durch ihre gute Erreichbarkeit, sondern auch durch ein attraktives kulturelles und wissenschaftliches Angebot. Zudem ist Heilbronn wirtschaftlich stark aufgestellt und beherbergt zahlreiche namhafte Unternehmen, was die Stadt zu einem wichtigen wirtschaftlichen Motor in der Region macht.

Für Pendler bietet die Lage im Stadtteil Böckingen eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A81 und A6 (Weinsberger Kreuz), wodurch Ziele wie Stuttgart, Mannheim oder Nürnberg in kürzester Zeit erreichbar sind. Damit bietet der Stadtteil eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen und bester Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsregionen.

Das Objekt in dieser Lage bietet somit nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine hervorragende Anbindung an alle relevanten Infrastrukturangebote, sowohl lokal als auch überregional.

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 421.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com