

Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Living with charm – a two-family house with a converted attic

Property ID: 25188049



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 223 m²

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

- 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: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

At a glance

Property ID	25188049
Living Space	ca. 160 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1875

Purchase Price	415.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	304.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.07.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

The property



Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com




 von Poll Immobilien
 Ihr Partner für
 die besten Immobilien
 in Wien, Niederösterreich
 01 (0) 26 10 10 10

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: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

A first impression

Charming Living – Two-Family House with Converted Attic. This well-maintained two-family house with historic charm is situated in a quiet yet central location in Heilbronn-Böckingen. Built in 1875 and regularly modernized, it now offers approximately 160 m² of living space spread over four floors, providing ample room for individual living concepts – whether for families or as a multi-generational home. The house is currently rented to a family and generates a net monthly rent of €1,320. The house comprises a total of nine rooms, including five bedrooms, four living and dining rooms, and three bathrooms. The layout and floor plan of the two apartments are identical. The converted attic contains three additional bedrooms, which are currently rented along with the apartment on the upper floor. Since the attic is also accessible via the stairwell, a third independent apartment could be created there. Extensive renovations have been carried out in recent years, including new windows on the upper floor, modern electrical wiring, bathroom renovations, and a new chimney. The attic also received new skylights and a wall storage unit. The property, including a garden, measures approximately 223 m² and features a workshop/garden shed. The location boasts excellent infrastructure: kindergarten, primary school, public transport, doctors, and shops are all within walking distance. Secondary schools, leisure facilities such as tennis courts, a swimming pool, and a gym, as well as the S-Bahn (suburban train) and long-distance train station, are also in the immediate vicinity. This house combines history, solid construction, and modern living – an ideal opportunity for those seeking a central location in Böckingen.

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Details of amenities

- 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

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

All about the location

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).

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Other information

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.

Property ID: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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