

Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## Vivir con encanto: una casa de dos familias con un ático reformado

*Número de propiedad: 25188049*



**PRECIO DE COMPRA: 415.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 223 m<sup>2</sup>**

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 m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup> a
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



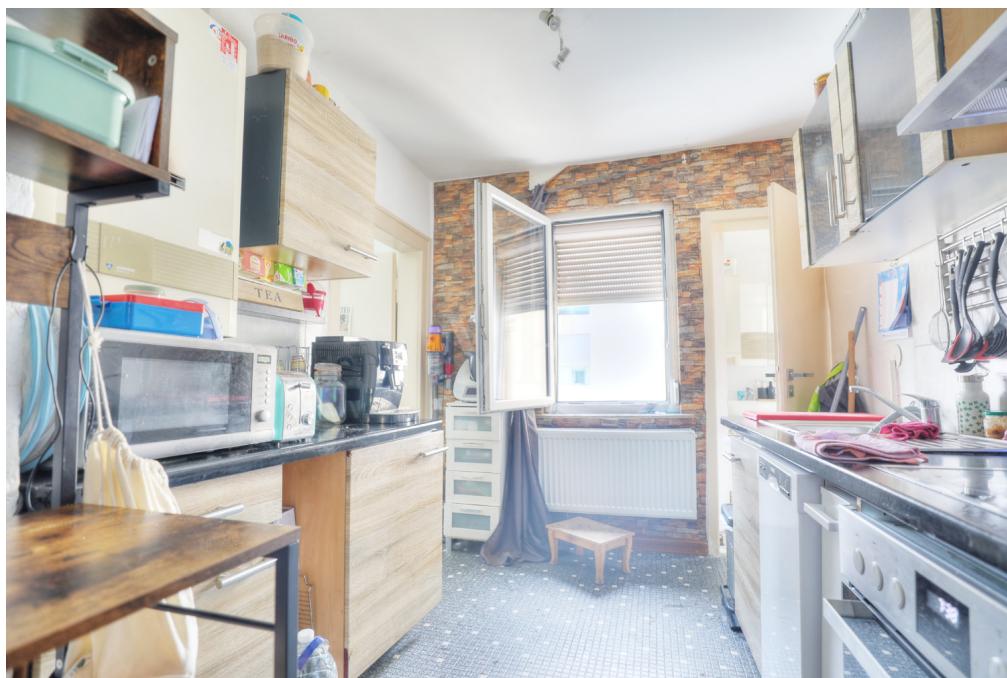
Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



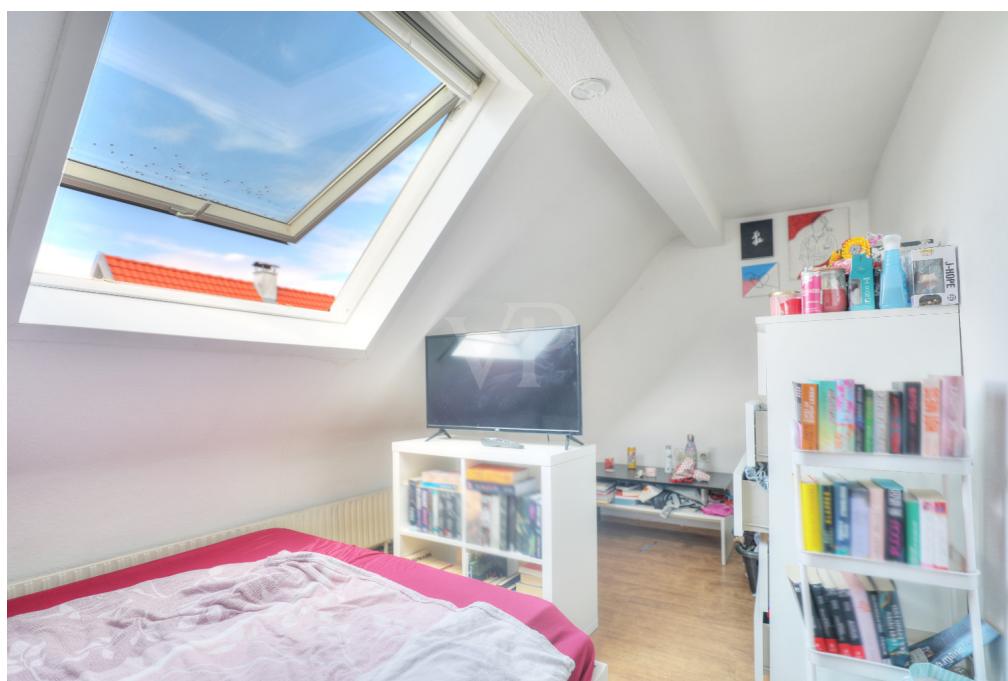
Número de propiedad: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## 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



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

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

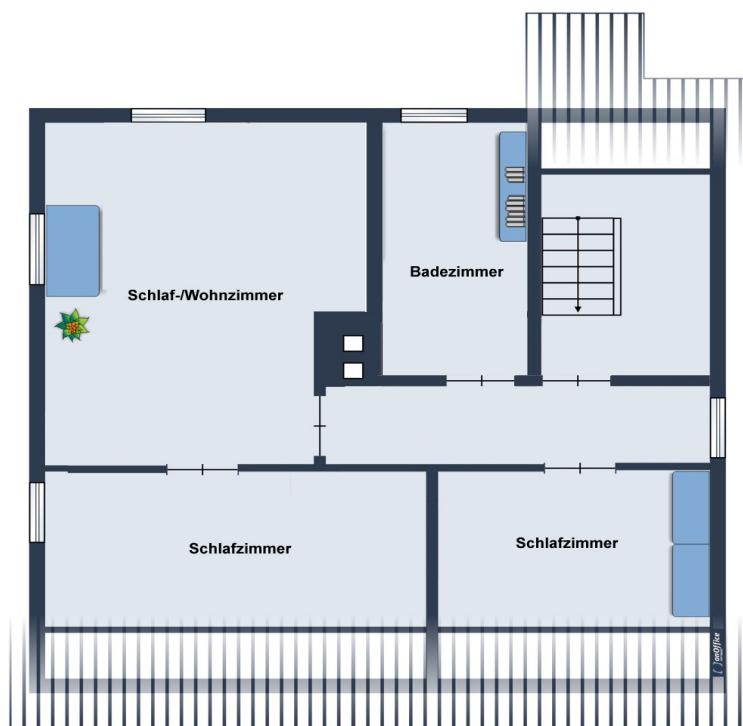
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

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

Vivienda con encanto: Casa bifamiliar con ático reformado. Esta casa bifamiliar, bien conservada y con encanto histórico, se encuentra en una zona tranquila y céntrica de Heilbronn-Böckingen. Construida en 1875 y modernizada periódicamente, ofrece aproximadamente 160 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en cuatro plantas, ofreciendo amplio espacio para diferentes estilos de vida, ya sea para familias o como vivienda multigeneracional. La casa está actualmente alquilada a una familia y genera una renta mensual neta de 1320 €. La casa consta de un total de nueve estancias, incluyendo cinco dormitorios, cuatro salones-comedores y tres baños. La distribución y distribución de los dos apartamentos son idénticas. El ático reformado alberga tres dormitorios adicionales, que actualmente se alquilan junto con el apartamento de la planta superior. Dado que el ático también es accesible por la escalera, se podría crear allí un tercer apartamento independiente. En los últimos años se han llevado a cabo amplias reformas, incluyendo nuevas ventanas en la planta superior, cableado eléctrico moderno, reformas en los baños y una nueva chimenea. El ático también recibió nuevas claraboyas y un mueble de almacenamiento en la pared. La propiedad, con jardín incluido, mide aproximadamente 223 m<sup>2</sup> y cuenta con un taller/cobertizo de jardín. La ubicación cuenta con excelentes infraestructuras: guardería, escuela primaria, transporte público, médicos y tiendas a poca distancia. También hay escuelas secundarias, instalaciones de ocio como pistas de tenis, piscina y gimnasio, así como el S-Bahn (tren de cercanías) y la estación de tren de larga distancia, en las inmediaciones. Esta casa combina historia, una construcción sólida y un estilo de vida moderno: una oportunidad ideal para quienes buscan una ubicación céntrica en Böckingen.

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/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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