

Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Lichterfülltes Zuhause mit großem Südgarten und zentraler Lebensfreude

Número de propiedad: 26188028



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 616 m²**

Número de propiedad: 26188028 - 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
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	26188028	Precio de compra	485.000 EUR
Superficie habitable	ca. 120 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2009
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1937	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	421.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	24.03.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2009

Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



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

Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



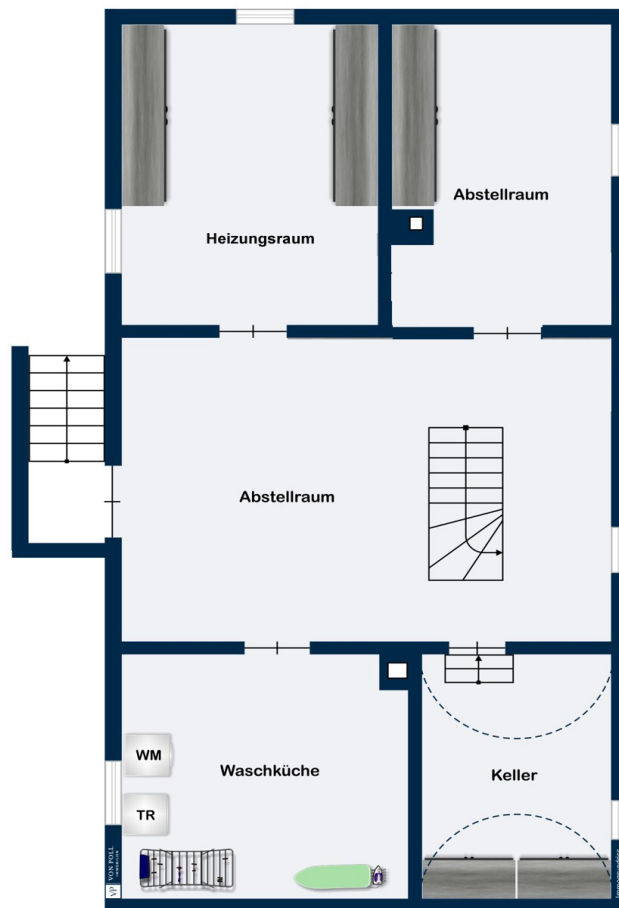
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

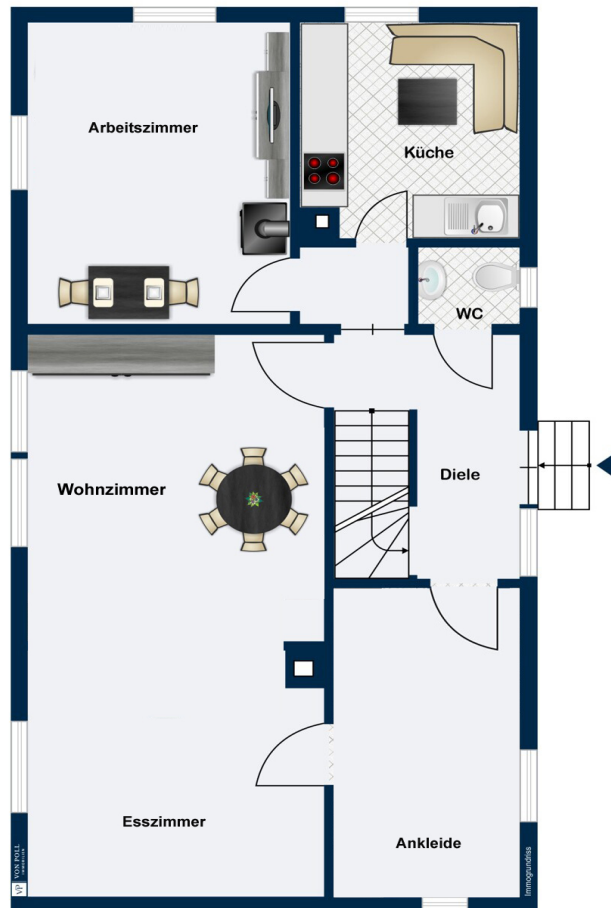
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

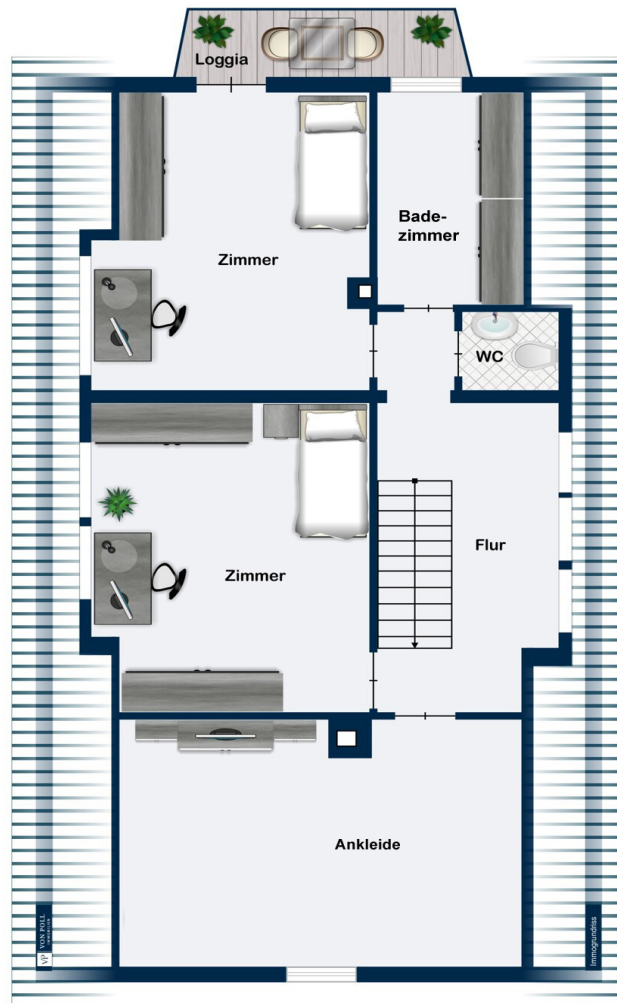
www.von-poll.com

Número de propiedad: 26188028 - 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: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 präsentiert sich in zentraler Lage von Böckingen und bietet eine Wohnfläche von etwa 120 m² auf einem ca. 616 m² großen Grundstück. Das Haus wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und instand gehalten, sodass es heute einen guten Zustand aufweist.

Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, eignet sich das Haus besonders gut für Paare und Familien, die ein großzügiges Platzangebot schätzen. Das Objekt verfügt über ein Badezimmer, das im Jahr 2011 einer umfassenden Sanierung unterzogen wurde. Die Wohnräume verteilen sich auf zwei Ebenen, wobei die Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Vollkeller erweitert die Nutzfläche und bietet zusätzlichen Stauraum.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt die 2009 installierte Öl-Brennwert-Heizung, die für eine zeitgemäße Beheizung mittels Zentralheizung sorgt. Die Fenster wurden 1994 erneuert, im Jahr 1995 erfolgte der Austausch der Türen. Das Dach samt Dachrinne wurde 2001 saniert. Im Jahr 2021 wurden zudem die Fensterläden abgeschliffen und neu lackiert. Diese durchdachten Modernisierungsmaßnahmen sorgen dafür, dass das Wohnhaus nicht nur technisch, sondern auch optisch überzeugt.

Der großzügige Garten ist in Südausrichtung angelegt und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten im Freien. Hier können Sie die Sonnenstunden genießen oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Die Gartenmöblierung, der Pool und die Einbauküche können nach Absprache mit den derzeitigen Mietern übernommen werden, sodass der Außenbereich wie auch das Innere des Hauses nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden kann.

Die Immobilie ist derzeit noch bis zum 30.04. vermietet und steht anschließend zur freien Verfügung. Dadurch bietet sich eine ideale Gelegenheit, das Haus nach Ihren eigenen Wünschen zu beziehen und zu gestalten.

Die zentrale Lage in Böckingen garantiert eine sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und ermöglicht kurze Wege nach Heilbronn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote liegen in bequemer Reichweite, was das Haus zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt macht.

Ob Sie mit Ihrer Familie ein neues Zuhause suchen oder Wert auf ein gepflegtes, modernisiertes Haus mit großzügigem Garten legen – dieses Objekt überzeugt mit einem umfassenden, regelmäßig gepflegten Zustand und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Das Haus wird aktuell noch bewohnt und die Bilder wurden mit Hilfe einer KI ausgeräumt. Die Bilder stellen deswegen nur größtenteils die Realität dar.

Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Detalles de los servicios

- Perfekt für Pärchen und Familien
- Unterkellert
- Zentrale Lage in Böckingen (Gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel) und innerhalb von wenigen Minuten in Heilbronn
- Das Haus ist noch bis zum 30.05. vermietet und wird dann bezugsfrei
- Schöner, großer Garten in Südausrichtung
- Die Gartenausstattung, sowie Pool und weitere Ausstattungen können nach Absprache mit den aktuellen Mietern abgekauft werden
- Die Küche wird nicht mit verkauft

Número de propiedad: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Böckingen, dem größten und ältesten Stadtteil Heilbronns, 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.

Número de propiedad: 26188028 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com