

Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Wohnen in ruhiger, gut angebundener Gegend

????????? ??????????: 23188220



www.von-poll.com

???? ??????: 485.000 EUR • ??????????: ca. 140 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 540 m²

??????? ???????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ??? ??????

???????? ??????????	23188220	????? ???????	485.000 EUR
?????????????	ca. 140 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	6		
?????????????? ??? ?????????????	4	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	2	????????????????????????	ca. 75 m ²
????? ??????????????	1961	??????	
?????? ??????????????	1 x ???????	????????	WC ??????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?????????????? ????????????

???????????	?????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	HOLZ	????????? ????????	336.20 kWh/m²a
???????????????	10.10.2032	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

??????? ????????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ????????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



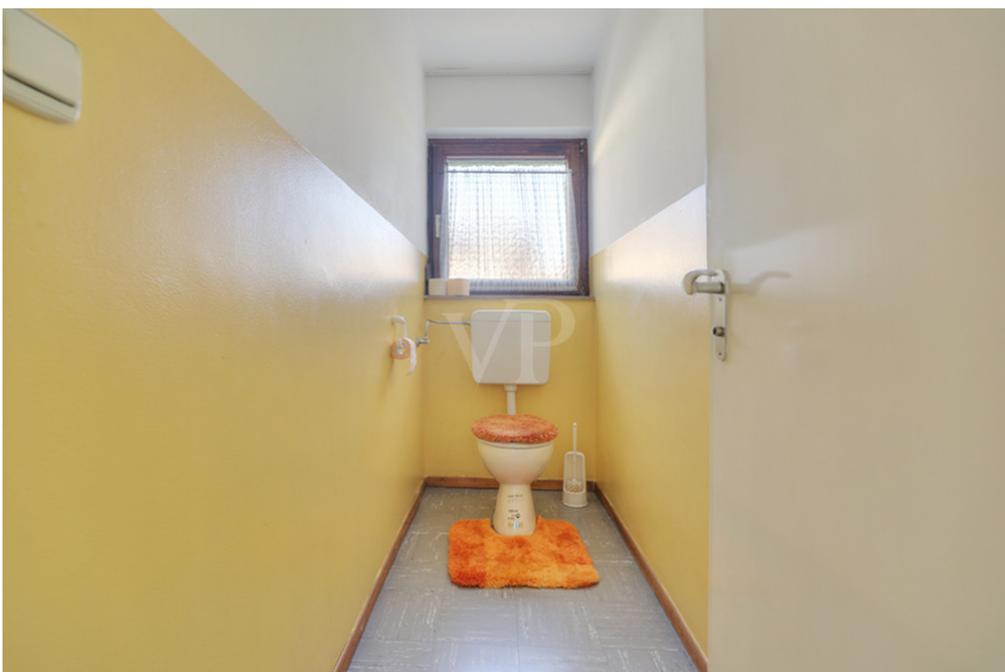
??????? ????????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ????????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



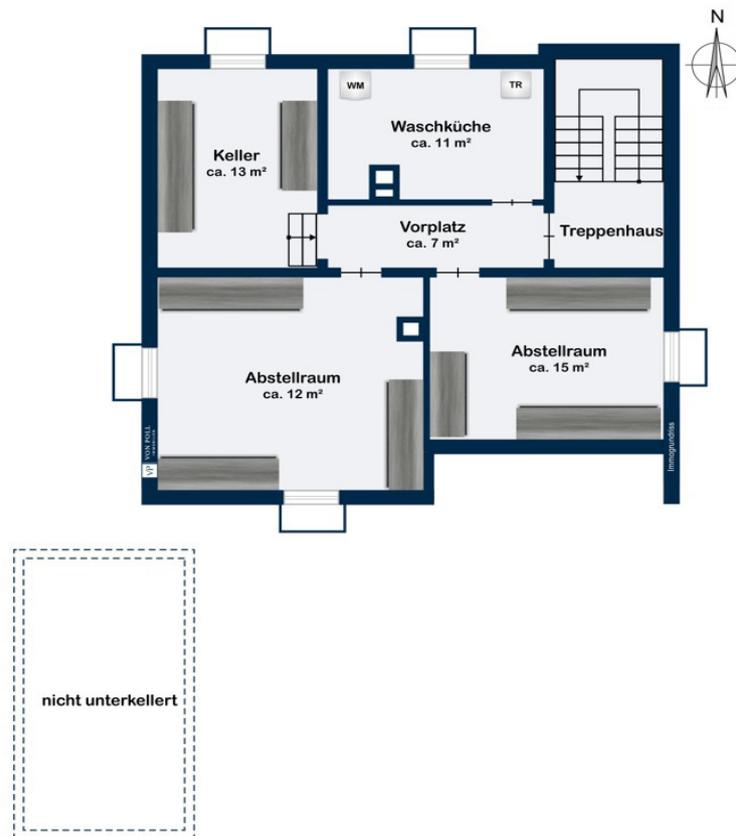
??????? ???????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

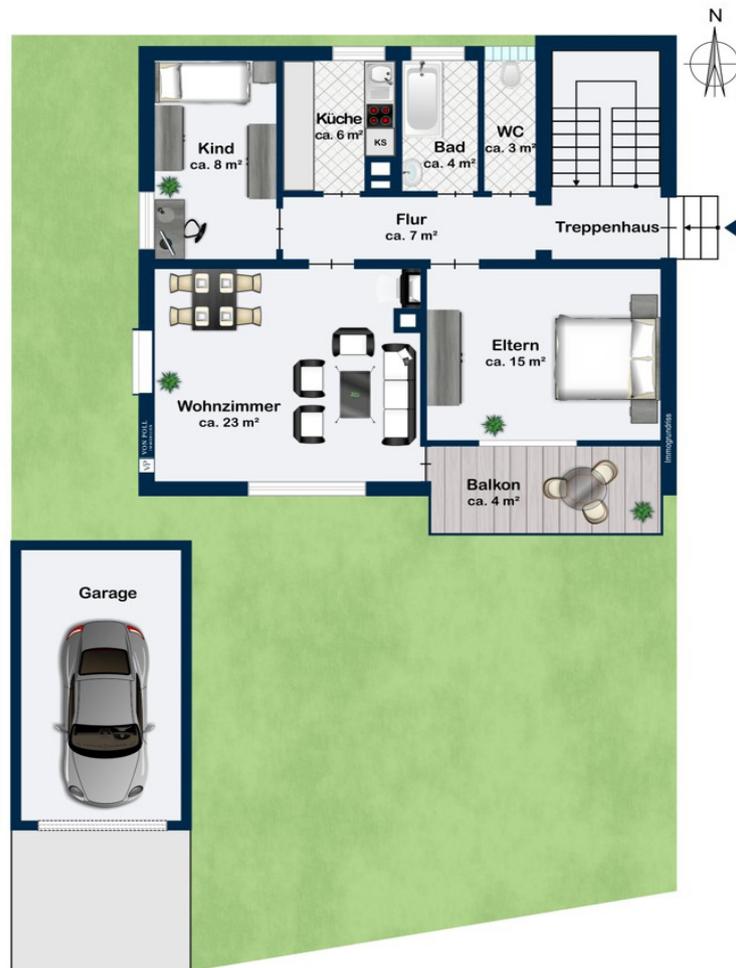
?? ????????

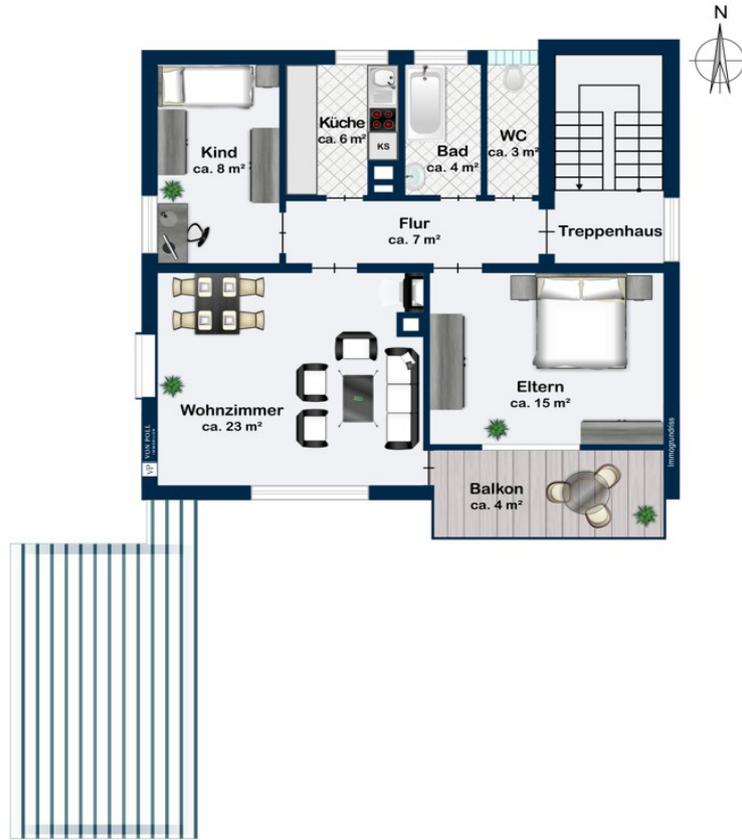


??????? ???????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

??? ?????? ???????????

Wohnen in ruhiger, gut angebundener Gegend Zum Verkauf steht ein geräumiges Zweifamilienhaus auf einem Grundstück von etwa 540 m², in massiver Bauweise errichtet. Die Wohnfläche von rund 140 m² erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt 6 Zimmer. Der Vorgarten begrüßt Sie mit seiner grünen Pracht und führt zum überdachten Hauseingang, der den Zugang zum Treppenhaus ermöglicht. Von dort aus gelangen Sie zu beiden Wohneinheiten sowie zum Untergeschoss. Das Erdgeschoss präsentiert ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, eine Einbauküche, ein Badezimmer und zwei Schlafzimmer. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für ein helles Ambiente, unterstützt durch einen einladenden Kamin im Wohnbereich. Eine Treppe führt zum Obergeschoss, wo sich die zweite Wohneinheit befindet. Diese spiegelt die Aufteilung und Größe des Erdgeschosses wider, ist jedoch mit Parkett und Linoleum ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC vervollständigt diese Einheit. Der großzügige Garten hinter dem Haus lädt zu verschiedensten Outdoor-Aktivitäten ein, sei es für gesellige Grillabende mit Freunden oder für die Freude an der eigenen Gärtnerei in einem Gewächshaus. Ein Außen-Pizzaofen ergänzt die Freiluftausstattung. Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch gut angebenen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Nachbarschaft ist freundlich, und die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Grünen. Kurz gesagt, dieses Zweifamilienhaus bietet nicht nur ein komfortables und geräumiges Zuhause für eine oder zwei Familien, sondern auch ein attraktives Anlageobjekt. Die Vielzahl an Zimmern sowie der großzügige Garten bieten Raum für Aktivitäten und Erholung im Freien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieser Immobilie persönlich kennenzulernen. Wir freuen uns darauf, Sie zu begrüßen!

??????? ???????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

???????????????? ???? ??????????

- 2x Balkone (Süd-Ausrichtung)
- 2x Garten
- Einzelgarage
- Pizzeriaofen, Gewächshaus & Gartenhaus im großen Garten hinter dem Haus
- Separates WC im EG
- Kaminofen
- Abstellraum & Keller
- Bar mit Kaminofen im Untergeschoss
- Waschküche (mit separatem WC & Waschbecken)

??????? ???????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

??? ??? ??? ????????????

Das Zweifamilienhaus liegt in einer begehrten Lage mit guter Verkehrsanbindung in Heilbronn Böckingen. Böckingen selbst 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 Ort liegende Freibad Gesundbrunnen abgerundet. Der Stadtteil ist durch das Busnetz und durch die Stadtbahn mit der Heilbronner Innenstadt verbunden. Die Heilbronner Stadtmitte erreichen Sie mit dem Fahrrad in 10 Minuten. Heilbronn hat neben einem ausgezeichneten Bildungsangebot bis hin zur Hochschule auch vielfältige Möglichkeiten aus Kunst, Kultur und Wissenschaft zu bieten. Die Universitätsstadt Heilbronn selbst mit ca. 126.000 Einwohnern ist mit zahlreichen namhaften ansässigen Firmen/Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Ziele wie z.B. Heidelberg, Mannheim oder Stuttgart erreicht man schnell über die beiden Autobahnen A81 / A6.

??????? ???????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 336.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com