

Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## Wohnen mit Charme – Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

????????? ??????????: 25188049



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

???? ??????: 415.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 223 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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

??????? ?????????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ??? ??????

|                    |                     |                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ?????????  | 25188049            | ????? ??????       | 415.000 EUR                                                                           |
| ??????????         | ca. 160 m²          | ??????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????       | ????????????? ????? |                    |                                                                                       |
| ????????           | 9                   |                    |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 5                   |                    |                                                                                       |
| ??????????         |                     | ????? ???????????? | 2018                                                                                  |
| ?????????          | 3                   | ????????           | ??????                                                                                |
| ????? ???????????? | 1875                | ?????????????      |                                                                                       |
|                    |                     | ??????             | ?????,<br>????????????????<br>????????                                                |

??????? ???????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## ????????????? ??????????

|                                                    |                                  |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                           | ??????? ???????<br>??????????                                              | 304.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 23.07.2035                       | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                           | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1995           |

??????? ?????????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ???????? : 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ???????? : 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ???????? : 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ???????? : 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ???????? : 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ???????? : 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

?? ????????

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  
IN THE WORLD®

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



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](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

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

??????? ?????????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

???????







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

??????? ?????????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## ??? ?????? ??????????

### Wohnen mit Charme – Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Heilbronn-Böckingen befindet sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit historischem Charme. Erbaut im Jahr 1875 und regelmäßig modernisiert, bietet es heute auf rund 160?m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Etagen viel Raum für individuelle Wohnkonzepte – sei es für Familien, oder als Mehrgenerationenhaus. Das Haus ist derzeit an eine Familie vermietet und erwirtschaftet eine Netto-Kaltmiete von 1.320€ monatlich.

Das Haus umfasst insgesamt neun Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, vier Wohn- und Esszimmer und drei Bäder. Der Schnitt und die Aufteilung der beiden Wohnungen ist identisch. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und umfasst drei weitere Schlafzimmer, die aktuell zur Wohnung im Obergeschoss mitvermietet sind. Dadurch, dass auch das Dachgeschoss über den Treppenflur erschlossen wird, könnte hier eine dritte autarke Wohnung entstehen.

In den vergangenen Jahren wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen vorgenommen: Dazu zählen unter anderem neue Fenster im Obergeschoss, eine moderne Elektroinstallation, Badrenovierungen sowie die Erneuerung des Schornsteins. Das Dachgeschoss erhielt zusätzlich neue Dachfenster und einen Wandspeicher.

Das Grundstück mit Garten misst ca. 223?m<sup>2</sup> und beinhaltet eine Werkstatt/ ein Gartenhäuschen.

Die Lage überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, Nahverkehr, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Auch weiterführende Schulen, Freizeitangebote wie Tennis, Schwimmbad oder Fitnessstudio sowie der S-Bahn- und Fernbahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dieses Haus vereint Geschichte, Substanz und modernes Wohnen – eine ideale Gelegenheit für alle, die zentrumsnah in Böckingen wohnen möchten.

??????? ?????????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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

- 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

??????? ?????????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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

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).

??????? ???????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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

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.

??????? ?????????: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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