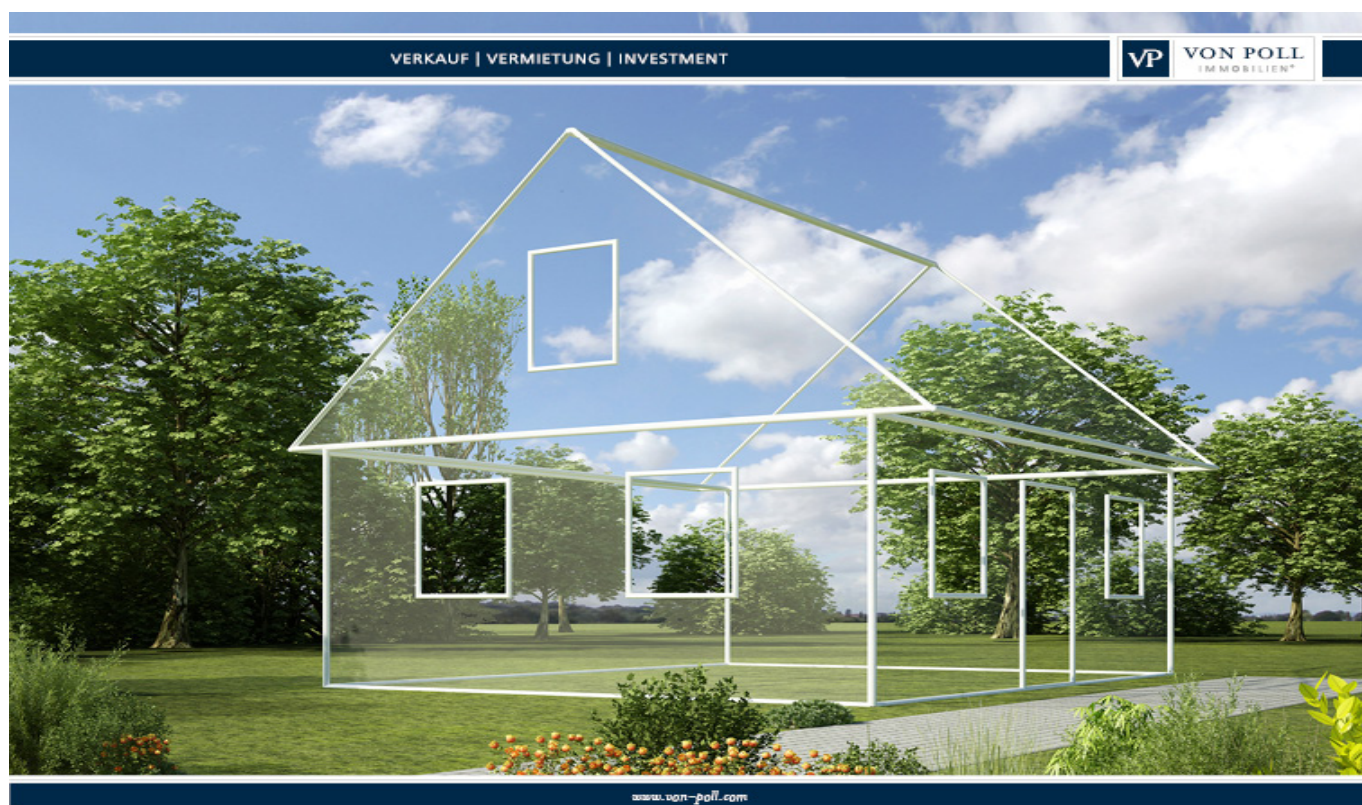


Heilbronn Böckingen

# Bájos családi ház Kreuzgrundban – Gyönyöru otthon pároknak vagy családoknak

VP azonosító: 25188044



VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 616 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25188044                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 120 m²               |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 6                        |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1937                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 485.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2009                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

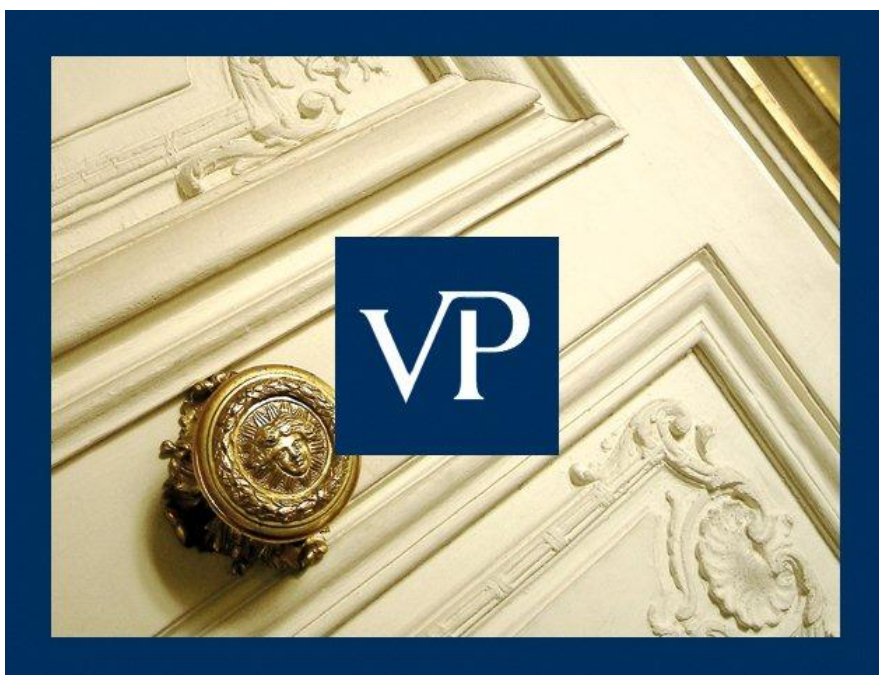
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.03.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

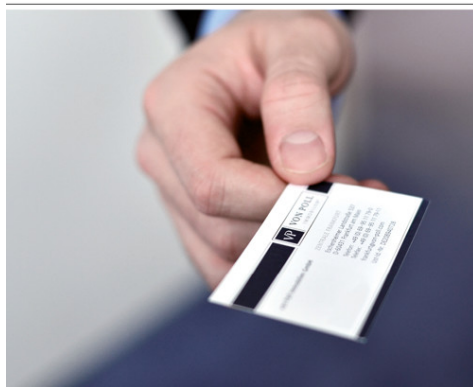
|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 421.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2009                       |

VP azonosító: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## Az ingatlan



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®)

VP azonosító: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## Az ingatlan



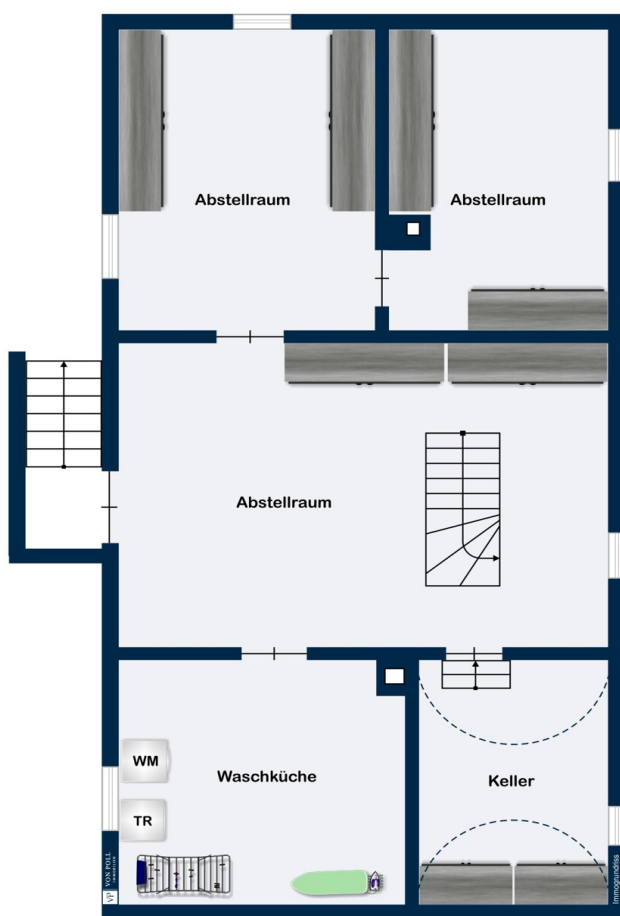
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

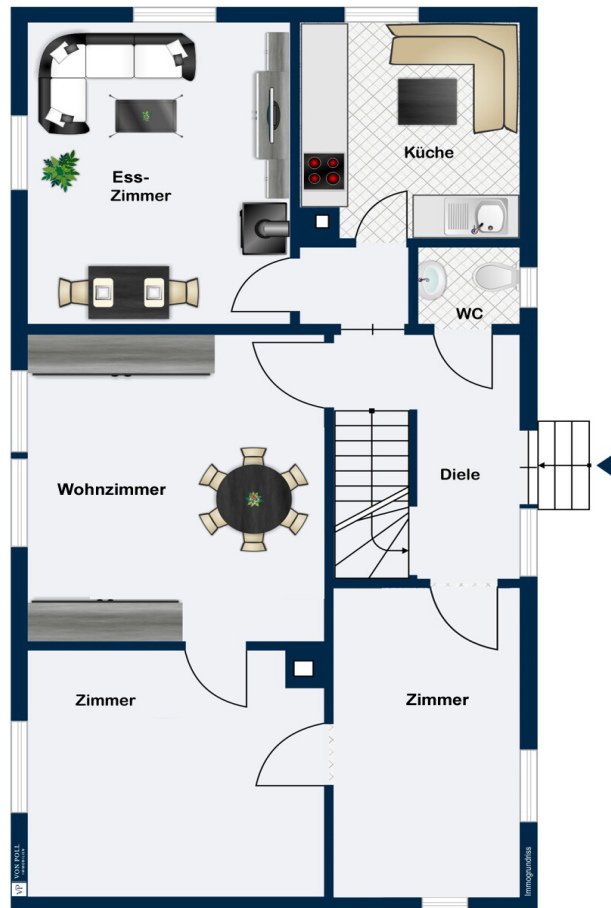
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

VP azonosító: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

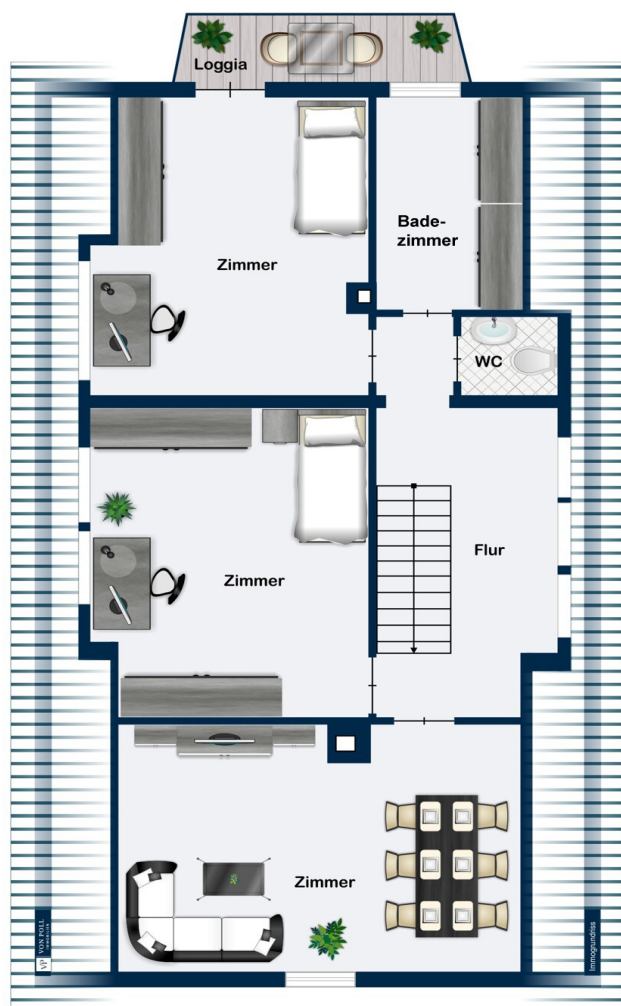
## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## Az első benyomás

Bájos családi ház Kreuzgrundban – Gyönyörü otthon pároknak vagy családoknak. Eladó egy bájos családi ház a keresett Böckingen-Kreuzgrundban, ideális családok vagy párok számára, akik kényelmes otthont keresnek csendes, mégis központi környezetben. 120 m<sup>2</sup> lakóterületével és nagyméretű, 616 m<sup>2</sup>-es telekkel ez a ház rengeteg teret kínál az egyedi tervezési lehetőségeknek és nyugodt életkörülményeket biztosít. Az 1937-ben épült ház klasszikus bájjal nyugodt le, amelyet a szeretetteljes részletek és a masszív szerkezet jellemez. A földszinten és az emeleten hat szobára oszló ház tágas nappali és privát pihenőhelyeket kínál. A fürdőszoba funkcionális és arányos, és egy külön WC is található, ami tovább növeli az otthon kényelmét. Az ingatlan további fénypontja az erkély, amelyről gyönyörü kilátás nyílik a környékre, valamint a nagy terasz, amely közvetlenül a nappaliból közelíthető meg, tökéletes pihentető estékre a szabadban vagy barátságos grillezésre a családdal és a barátokkal. A 616 m<sup>2</sup>-es ingatlan bőséges helyet kínál kertészkedéshez, szabadidős tevékenységekhez vagy gyermekjátékokhoz. Itt megvalósíthatja gyönyörü kerttel vagy további fejlesztéssel kapcsolatos elképzeléseit. A ház Böckingen kerületben található elhelyezkedése kiváló infrastruktúrával büszkélkedhet: bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák, valamint szabadidős és sportlétesítmények könnyen megközelíthetők. Továbbá, a kényelmes tömegközlekedési kapcsolatok gyors hozzáférést biztosítanak Heilbronn városközpontjához és a környező városokhoz. Örömmel adunk további információkat, vagy szervezünk megtekintést. -- A ház jelenleg bérebe van adva --

**VP azonosító: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen**

## Részletes felszereltség

- Weitere Bilder erhalten Sie gerne auf Anfrage -
- Unterkellert
- Zentrale Lage in Böckingen (Gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel) und innerhalb von wenigen Minuten in Heilbronn
- Das Haus in momentan vermietet, 950€ Kaltmiete aktuell
- Schöner, großer Garten in Südausrichtung
- Gartenausstattung kann nach Absprache mit den aktuellen Mietern abgekauft werden

VP azonosító: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## Minden a helyszínról

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

**VP azonosító: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 421.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

VP azonosító: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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