

Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Wohnen mit Charme – Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

VP azonosító: 25188049



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 415.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 223 m²

VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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

VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Áttekintés

VP azonosító	25188049
Hasznos lakótér	ca. 160 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1875

Vételár	415.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2018
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	304.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan





VON POLL
REAL ESTATE

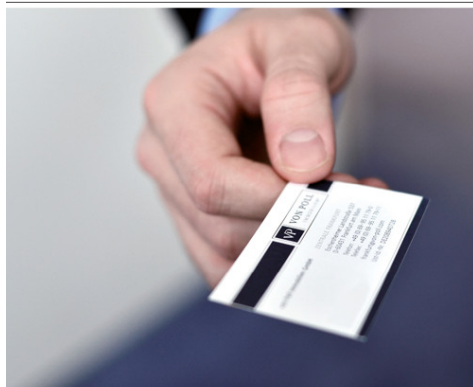
VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan

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



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/heilbronn

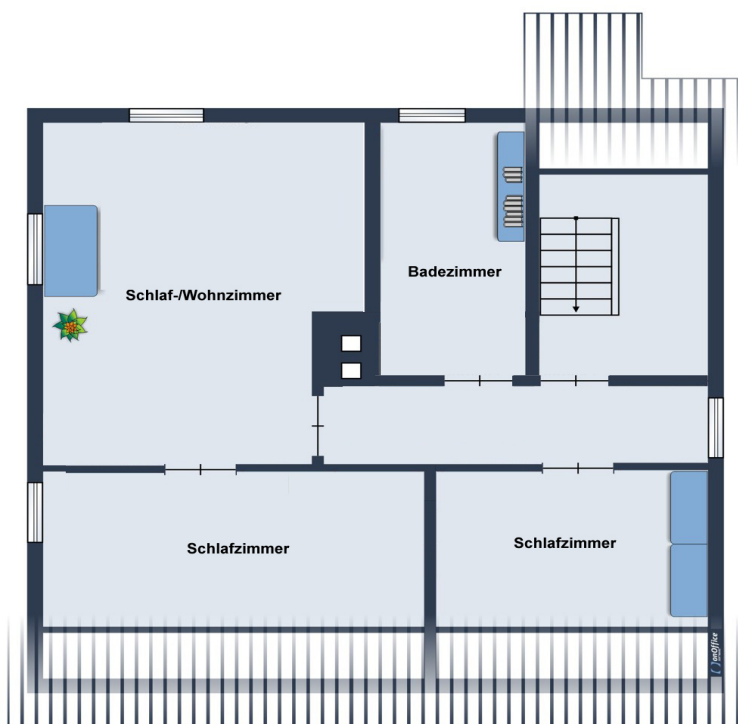
www.von-poll.com

VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Az elso benyomás

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?m² 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 mit vermietet 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?m² 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.

VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Minden a helyszínról

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).

VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 304.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

VP azonosító: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com