

Heilbronn Böckingen

# Affascinante casa indipendente a Kreuzgrund – Una bella casa per coppie o famiglie

Codice oggetto: 25188044



PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 616 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25188044              |
| Superficie netta    | ca. 120 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 6                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1937                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 485.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2009                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Olio          |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.03.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

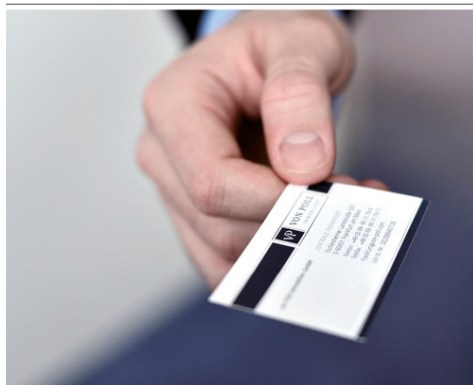
|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 421.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2009                             |

Codice oggetto: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## La proprietà



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®)

Codice oggetto: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

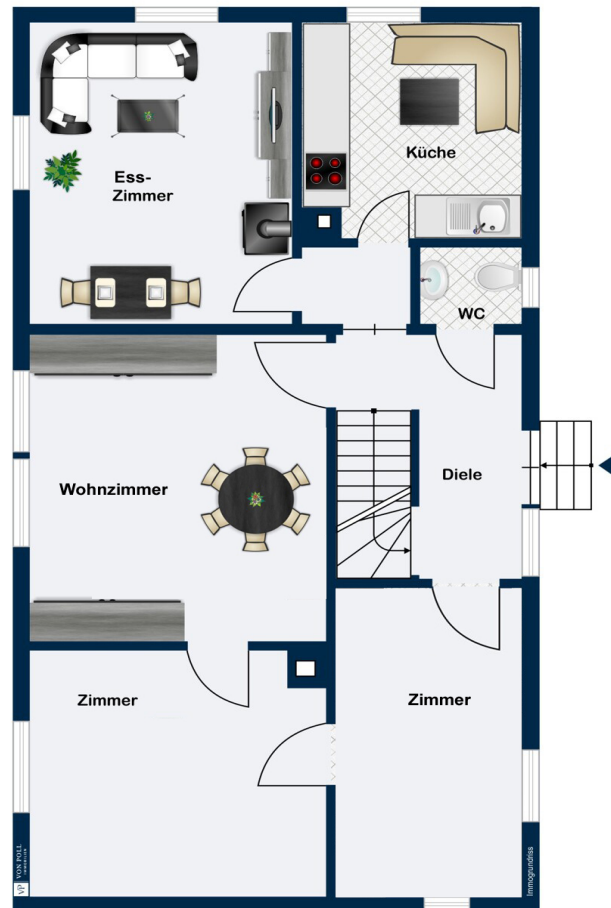
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

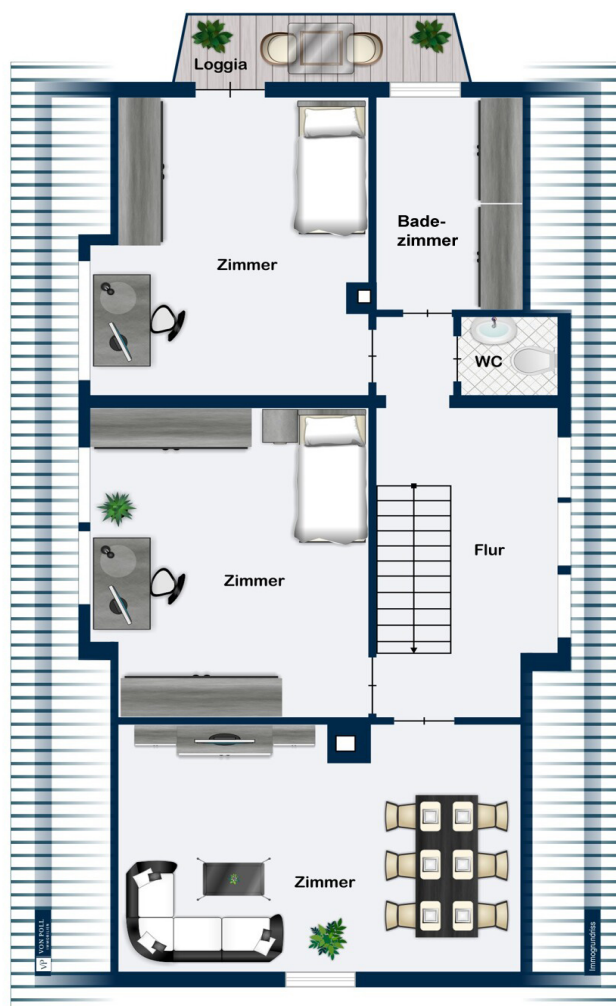
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Codice oggetto: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## Una prima impressione

Affascinante casa indipendente a Kreuzgrund – Una splendida casa per coppie o famiglie. In vendita un'affascinante casa indipendente nella ricercata posizione di Böckingen-Kreuzgrund, ideale per famiglie o coppie in cerca di una casa confortevole in una posizione tranquilla ma centrale. Con 120 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un generoso terreno di 616 m<sup>2</sup>, questa casa offre ampio spazio per opzioni di design personalizzate e un'atmosfera rilassata. Costruita nel 1937, la casa colpisce per il suo fascino classico, caratterizzato da dettagli curati e da una solida costruzione. Distribuita su sei stanze al piano terra e al piano superiore, la casa offre sia ampie zone giorno che rifugi privati. Il bagno è funzionale e ben proporzionato, e c'è anche un WC separato, che aumenta ulteriormente la comodità della casa. Un altro punto forte di questa proprietà è il balcone, che offre una splendida vista sui dintorni, così come l'ampia terrazza, direttamente accessibile dalla zona giorno, perfetta per rilassanti serate all'aperto o conviviali barbecue con la famiglia e gli amici. La proprietà di 616 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per il giardinaggio, il tempo libero o il gioco dei bambini. Qui potrete realizzare il vostro sogno di un bellissimo giardino o di un ulteriore sviluppo. La posizione della casa nel quartiere di Böckingen vanta un'eccellente infrastruttura: negozi, scuole, asili, impianti sportivi e per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili. Inoltre, i comodi collegamenti con i mezzi pubblici garantiscono un rapido accesso al centro di Heilbronn e alle città limitrofe. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di organizzare una visita. -- La casa è attualmente affittata --

Codice oggetto: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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