

Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Vivere con charme: una casa bifamiliare con soffitta ristrutturata

Codice oggetto: 25188049



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 223 m²

Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

- 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: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188049
Superficie netta	ca. 160 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1875

Prezzo d'acquisto	415.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	304.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà



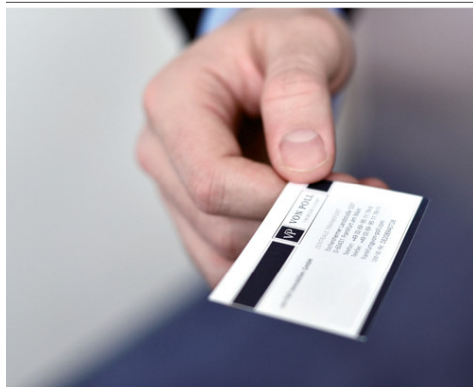
Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

La proprietà

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



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

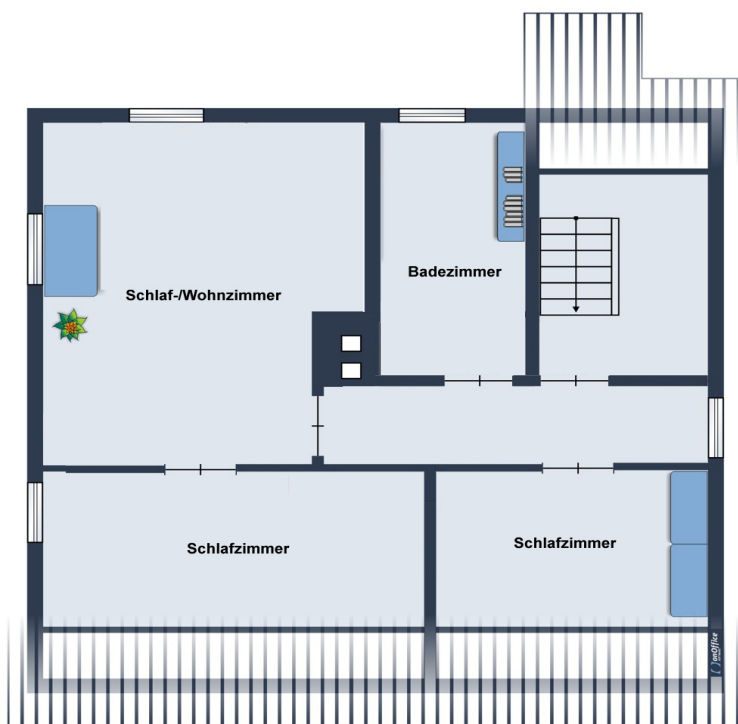
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Una prima impressione

Stile di vita di charme: casa bifamiliare con soffitta ristrutturata. Questa casa bifamiliare ben tenuta e dal fascino storico si trova in una posizione tranquilla ma centrale a Heilbronn-Böckingen. Costruita nel 1875 e regolarmente ristrutturata, offre oggi circa 160 m² di superficie abitabile distribuita su quattro piani, offrendo ampio spazio per soluzioni abitative personalizzate, sia per famiglie che per una casa multigenerazionale. La casa è attualmente affittata a una famiglia e genera un canone di locazione netto mensile di 1.320 €. La casa comprende un totale di nove stanze, tra cui cinque camere da letto, quattro soggiorni e sale da pranzo e tre bagni. La disposizione e la planimetria dei due appartamenti sono identiche. La soffitta ristrutturata contiene altre tre camere da letto, attualmente affittate insieme all'appartamento al piano superiore. Poiché la soffitta è accessibile anche tramite le scale, è possibile ricavarvi un terzo appartamento indipendente. Negli ultimi anni sono stati effettuati ampi lavori di ristrutturazione, tra cui nuove finestre al piano superiore, un moderno impianto elettrico, la ristrutturazione dei bagni e un nuovo camino. Anche la mansarda è stata dotata di nuovi lucernari e di un ripostiglio a parete. La proprietà, incluso il giardino, misura circa 223 m² e dispone di un'officina/capanno da giardino. La posizione vanta ottime infrastrutture: asilo, scuola elementare, trasporti pubblici, medici e negozi sono tutti raggiungibili a piedi. Nelle immediate vicinanze si trovano anche scuole secondarie, strutture ricreative come campi da tennis, una piscina e una palestra, nonché la stazione della S-Bahn (treno suburbano) e dei treni a lunga percorrenza. Questa casa coniuga storia, solidità costruttiva e stile di vita moderno: un'opportunità ideale per chi cerca una posizione centrale a Böckingen.

Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Tutto sulla posizione

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).

Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25188049 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com