

Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Ein Zuhause zum Ankommen – Lebensqualität mit sonnigem Garten

Número de propiedad: 26188085



PRECIO DE COMPRA: 484.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 616 m²

Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	26188085
Superficie habitable	ca. 120 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1937
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	484.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2009
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	24.03.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	421.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	2009

Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



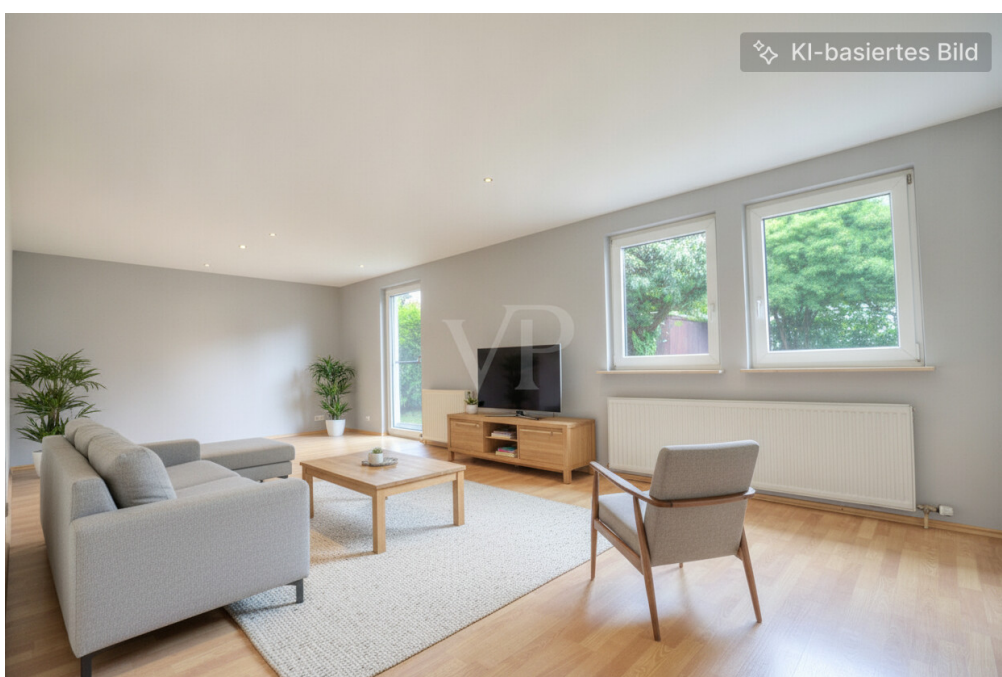
Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



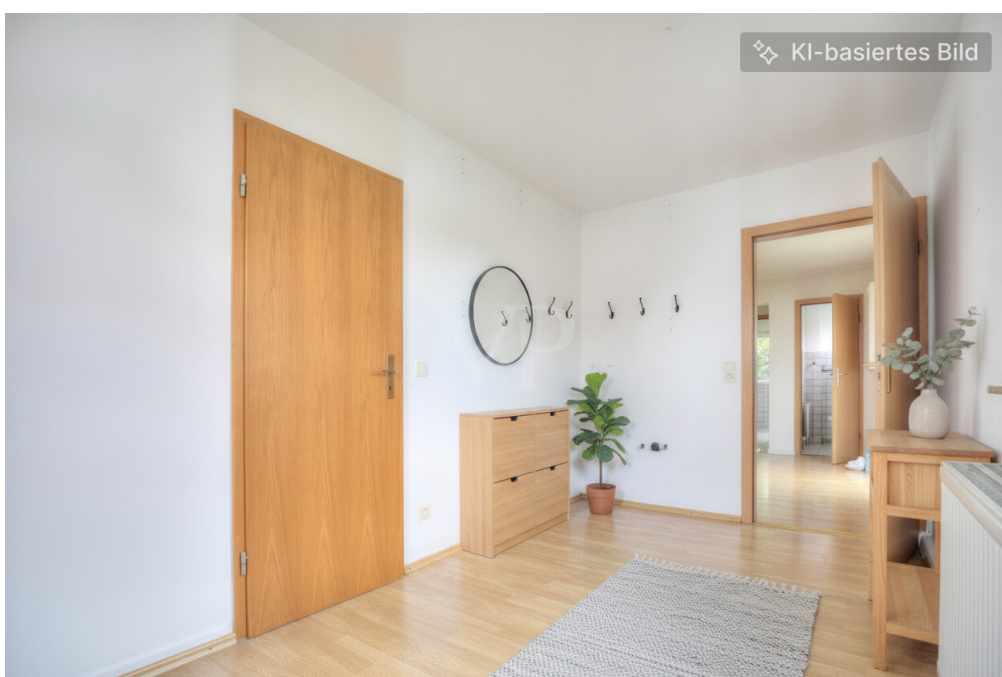
Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



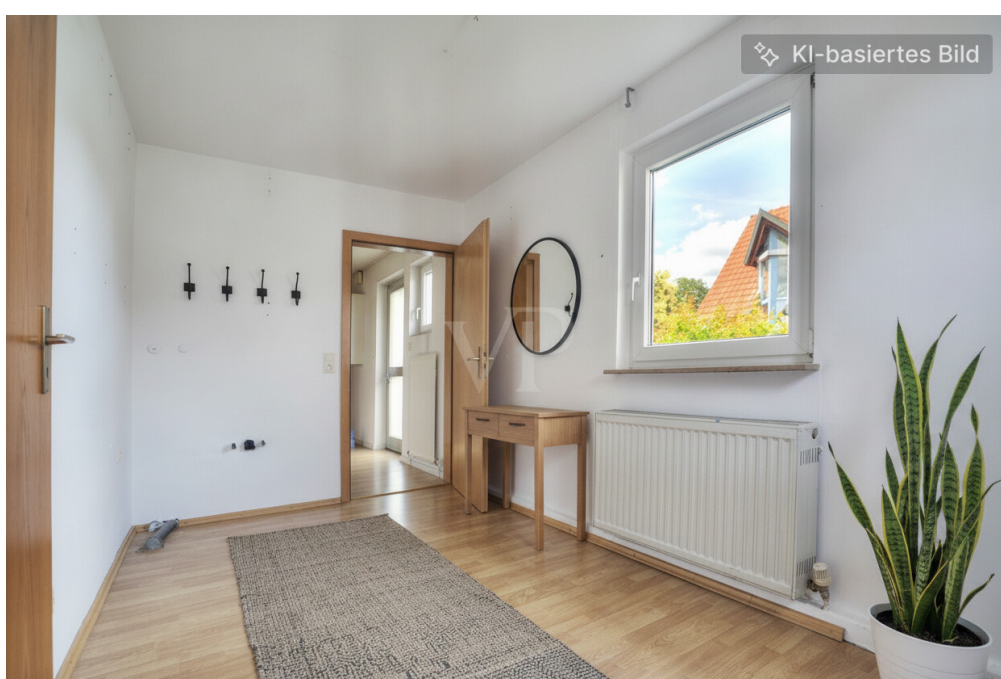
Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



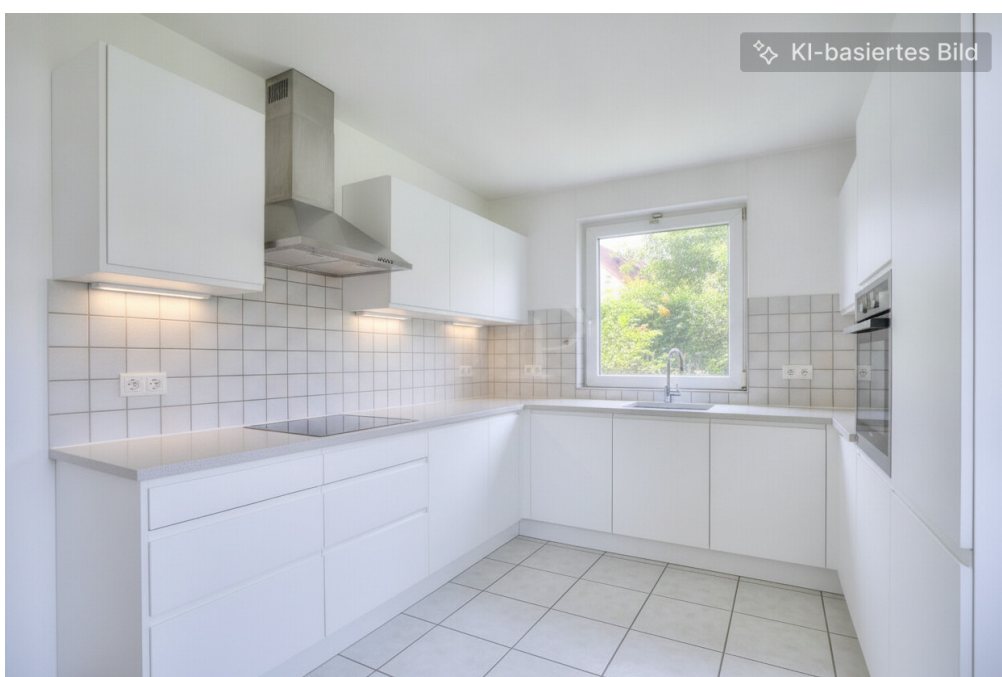
Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



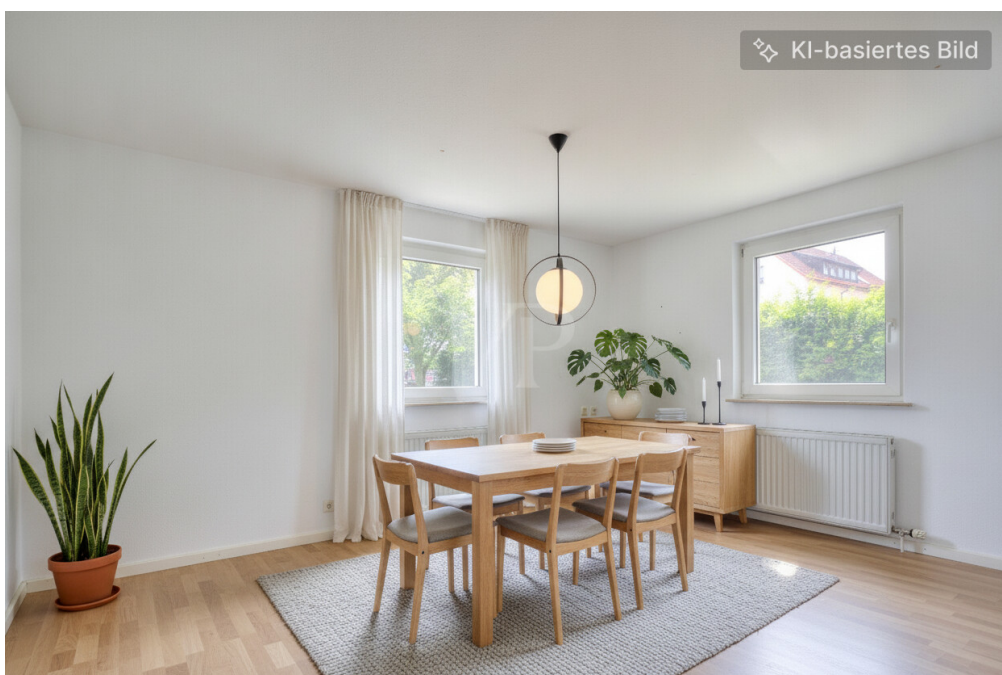
Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



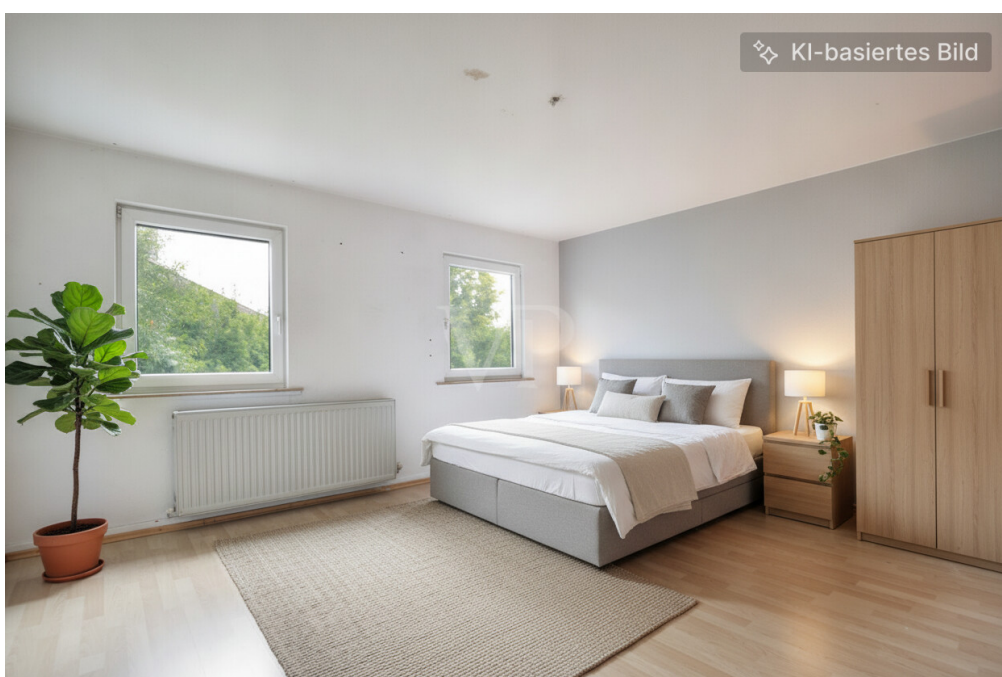
Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



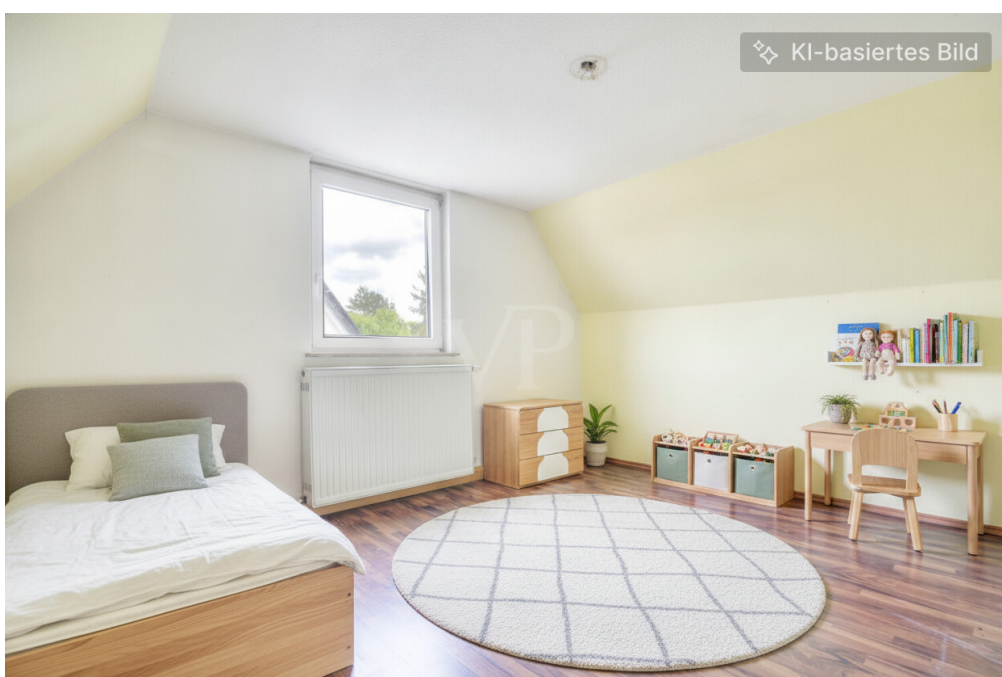
Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propiedad

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

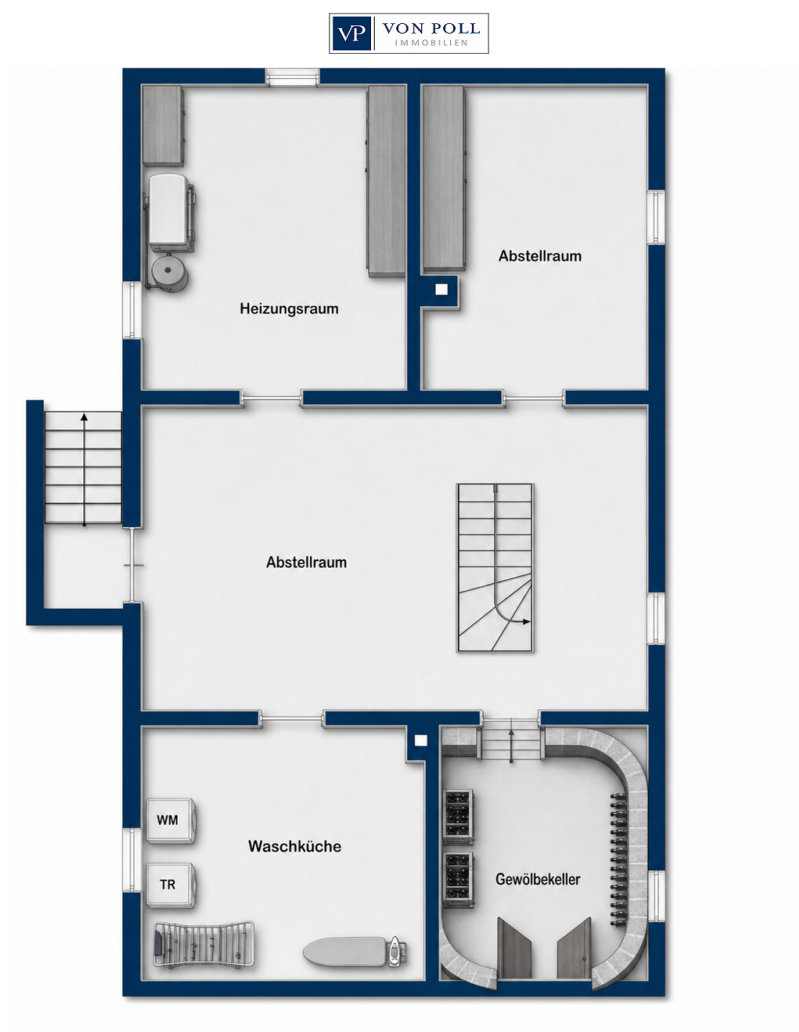
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

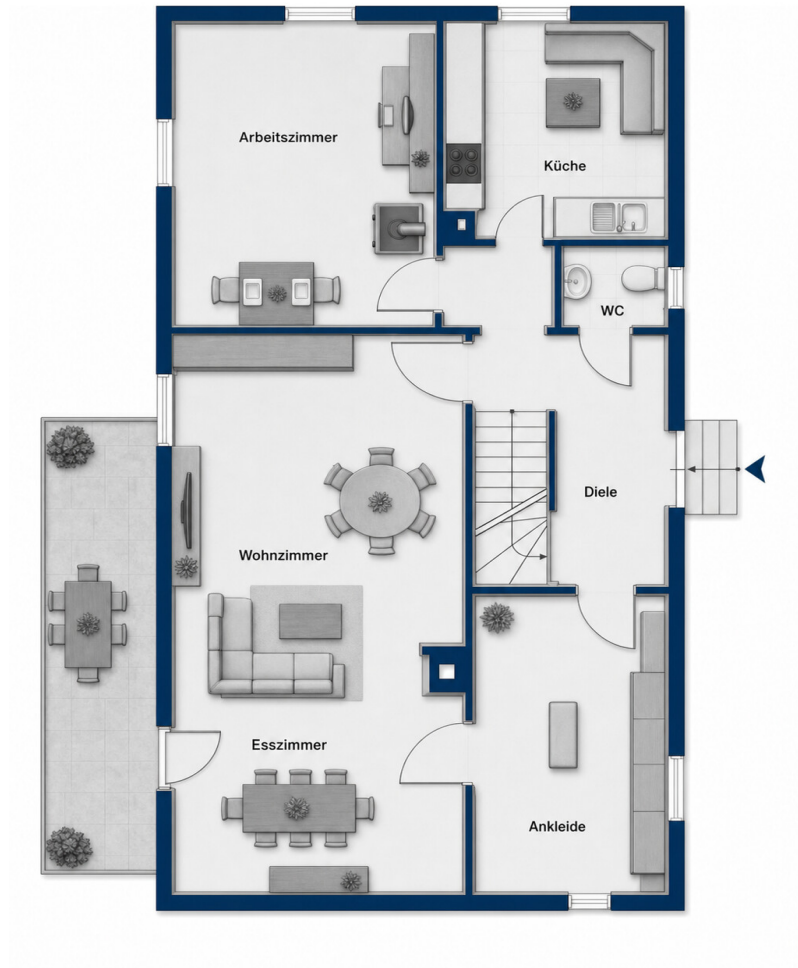
VON POLL
IMMOBILIEN®

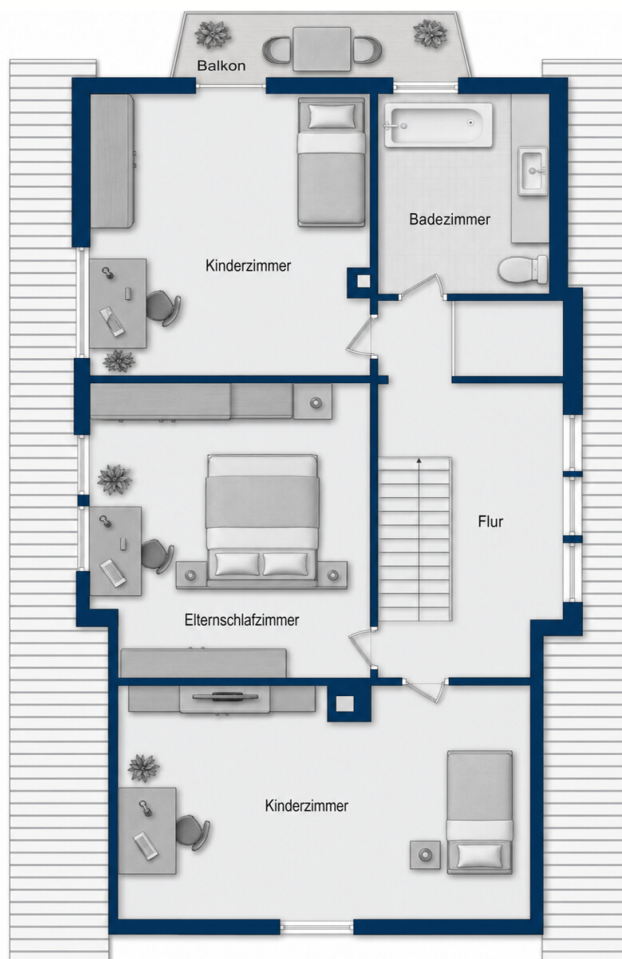
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in beliebter Lage von Heilbronn-Böckingen (Kreuzgrund) und vereint den Charme eines klassischen Wohnhauses mit einigen Modernisierungen. Auf rund 120 m² Wohnfläche + Keller und einem ca. 616 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf Platz, einen schönen Garten und eine gute Infrastruktur legen.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen und umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Wohn- und Essbereich, sowie eine Ankleide. Dadurch eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen, Arbeiten oder Hobbys. Ein Vollkeller mit Gewölbekeller ergänzt das Platzangebot und bietet praktische Abstell- und Nutzflächen.

Das Haus wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. So wurde das Badezimmer im Jahr 2011 umfassend renoviert. Bereits 2009 erfolgte der Einbau einer modernen Öl-Brennwertheizung. Die Fenster wurden 1994 erneuert, die Innentüren 1995 ausgetauscht. Im Jahr 2001 wurden das Dach sowie die Dachrinnen saniert. Zuletzt erhielten die Fensterläden im Jahr 2021 einen neuen Anstrich.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, nach Süden ausgerichtete Garten mit Terrasse. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, Spielmöglichkeiten für Kinder oder individuelle Gartengestaltung – hier genießen Sie viel Freiraum unter freiem Himmel.

Die zentrale Lage in Heilbronn-Böckingen überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Heilbronner Innenstadt sind sämtliche Ziele des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Ob als neues Zuhause für die Familie oder für alle, die ein gepflegtes Wohnhaus mit viel Platz und einem sonnigen Garten suchen – diese Immobilie überzeugt durch ihren guten Erhaltungszustand, ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre attraktive Lage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Detalles de los servicios

- Badezimmer + Gäste WC im Eingangsbereich
- Perfekt für Pärchen und kleine Familien
- Komplett unterkellert + Gewölbekeller
- Zentrale Lage in Böckingen (Gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel) und innerhalb von wenigen Minuten in Heilbronn
- Schöner, großer Garten mit Terrasse in Südausrichtung
- Außenstellplatz für zwei Autos
- Gartenhütte im Außenbereich

Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com