

Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Ein Zuhause zum Ankommen – Lebensqualität mit sonnigem Garten

CODE DU BIEN: 26188085



PRIX D'ACHAT: 484.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 616 m²

CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188085
Surface habitable	ca. 120 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1937
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	484.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	421.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



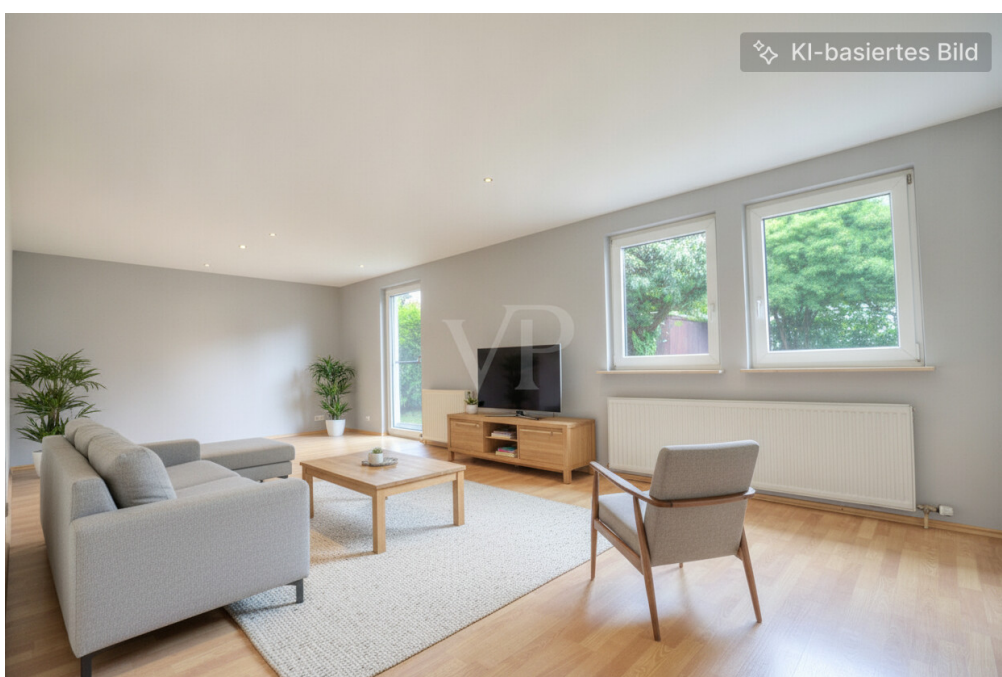
CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



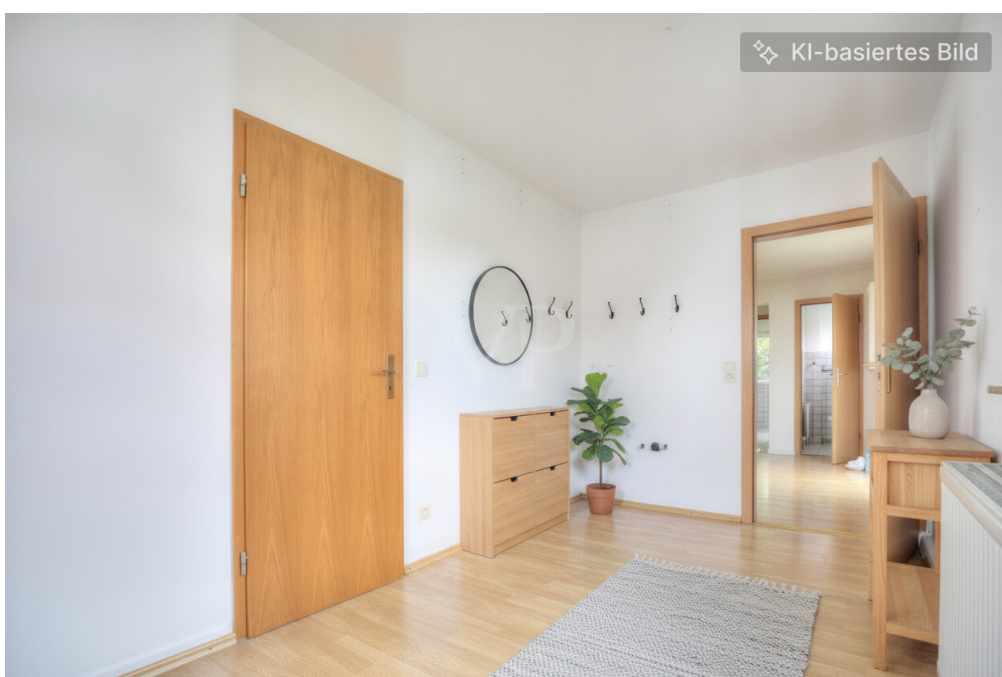
CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



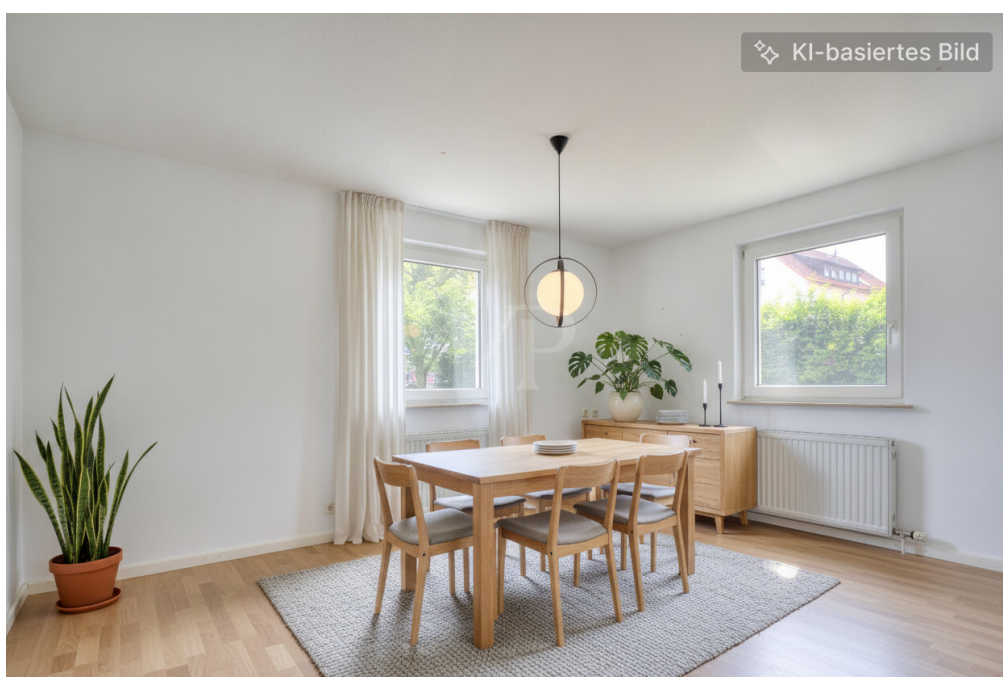
CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



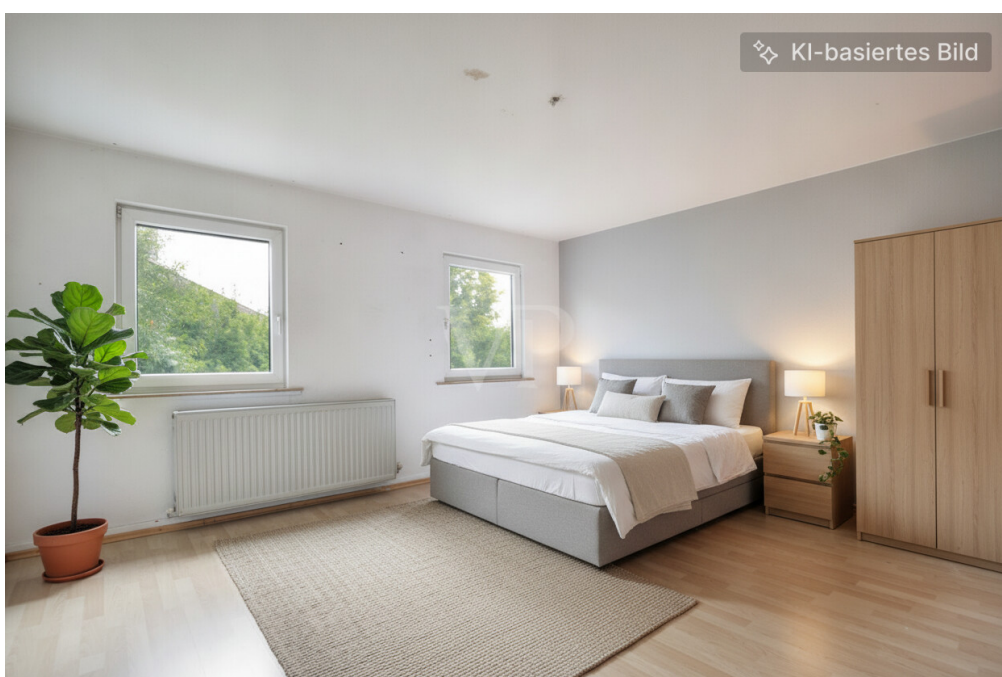
CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



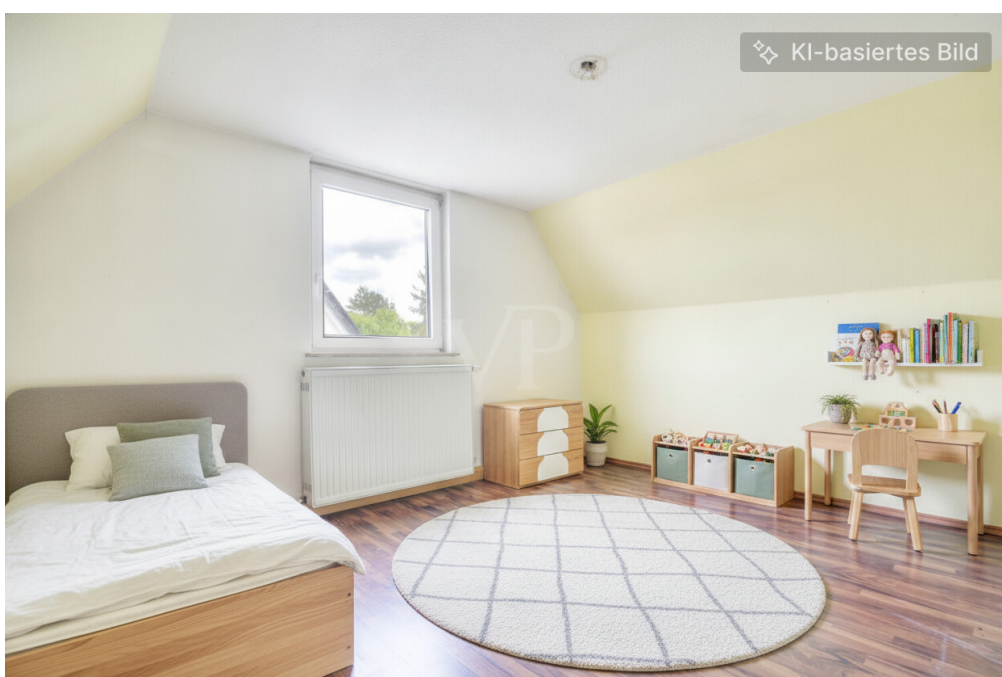
CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La propriété



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®



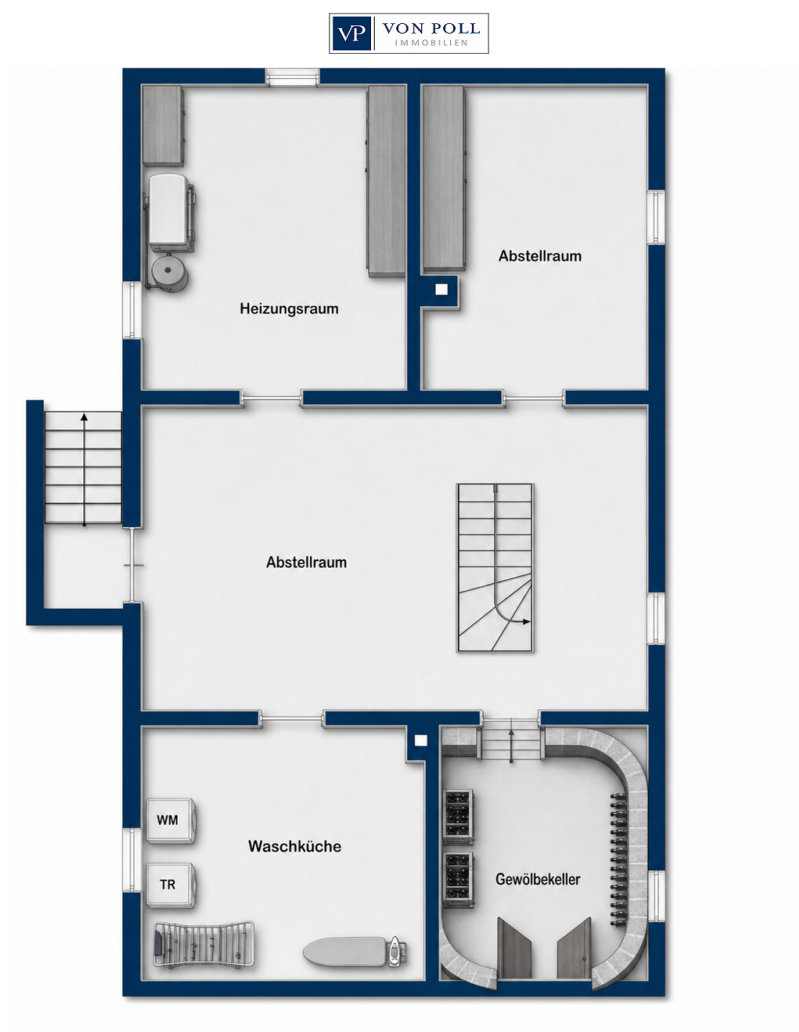
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

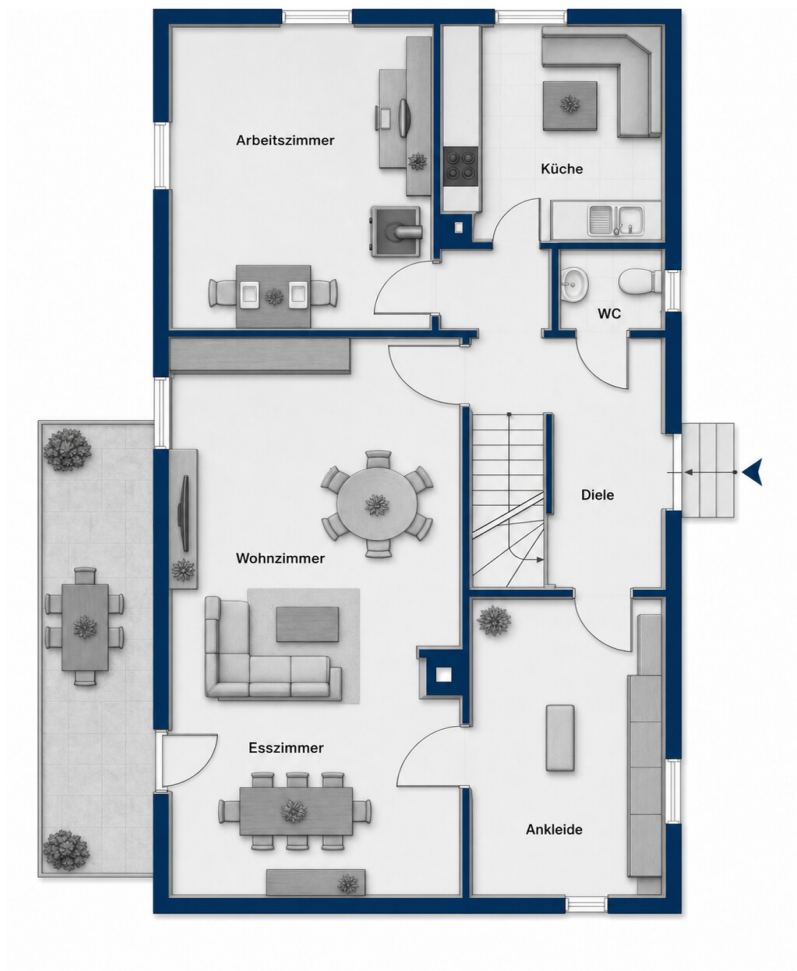
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD™

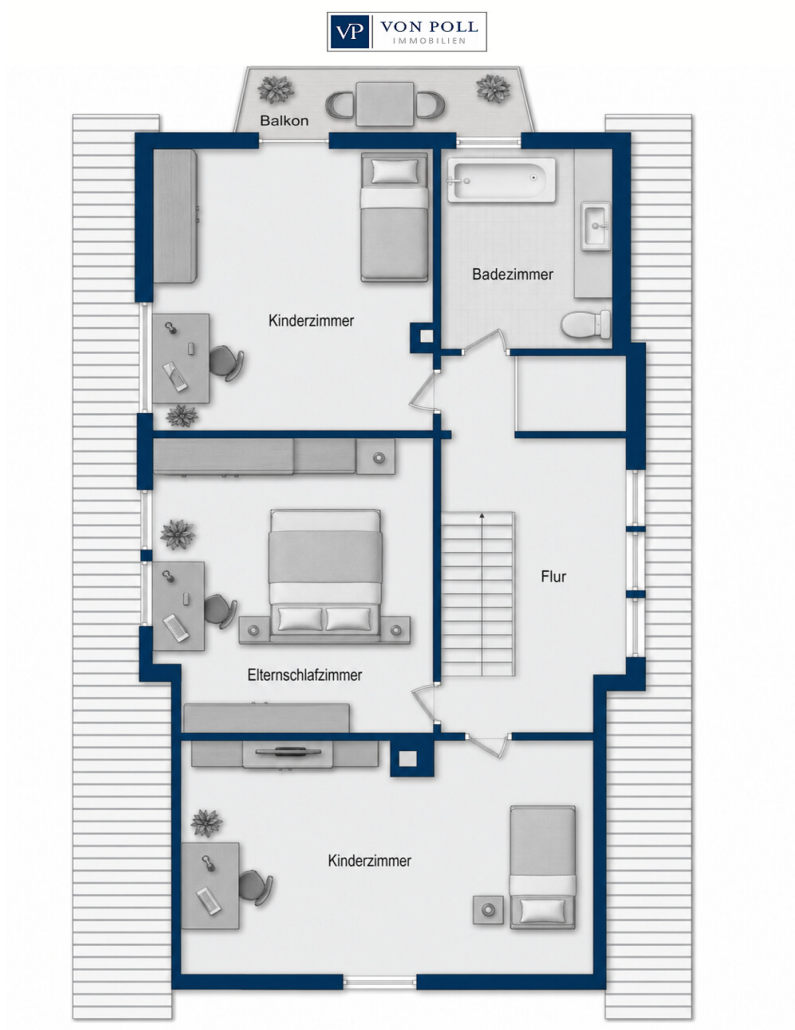
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com