

Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Ein Zuhause zum Ankommen – Lebensqualität mit sonnigem Garten

Codice oggetto: 26188085



PREZZO D'ACQUISTO: 484.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 616 m²

Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

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

Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188085
Superficie netta	ca. 120 m ²
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	484.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2009
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	24.03.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

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: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



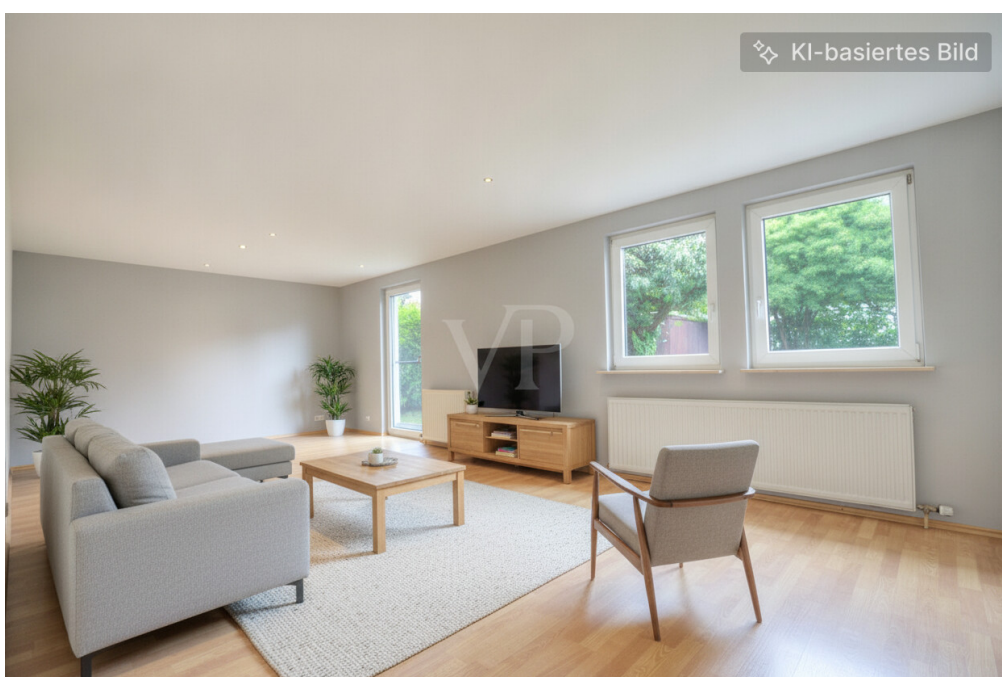
Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



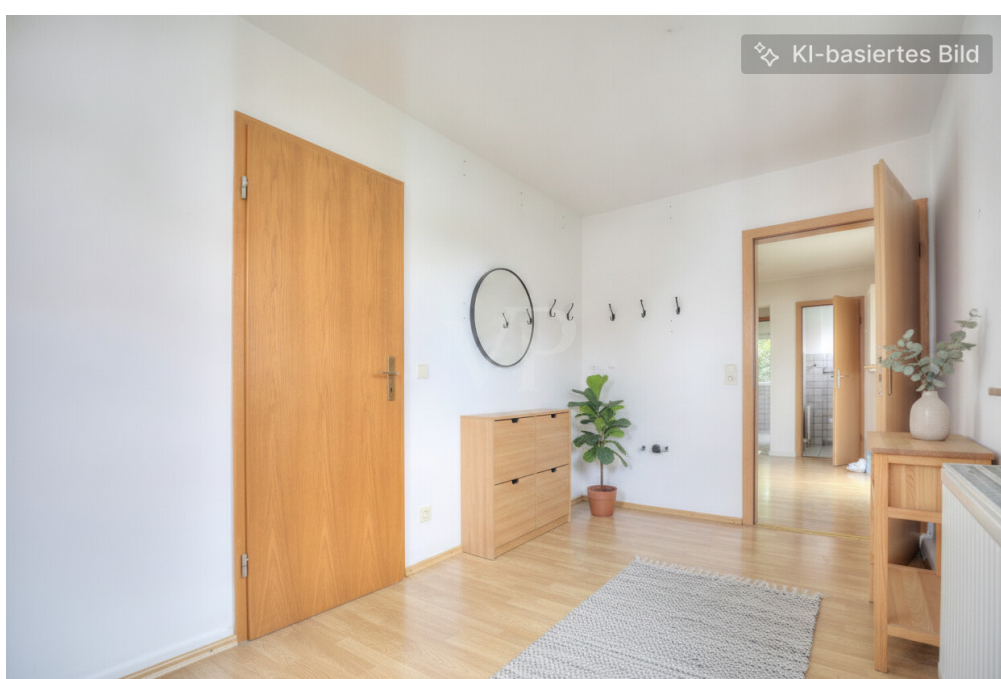
Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



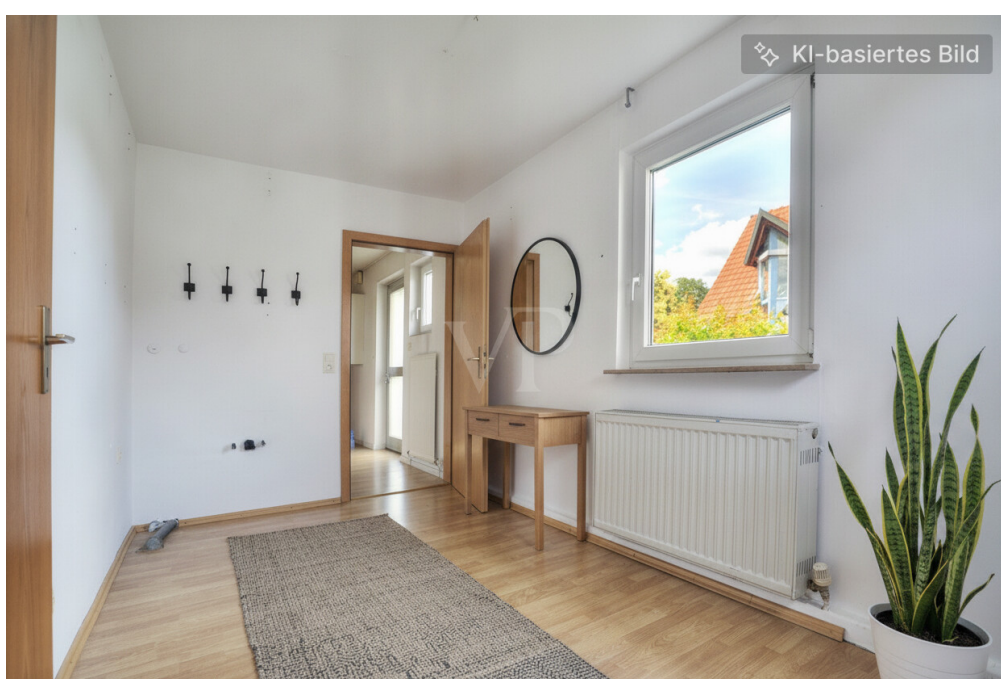
Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



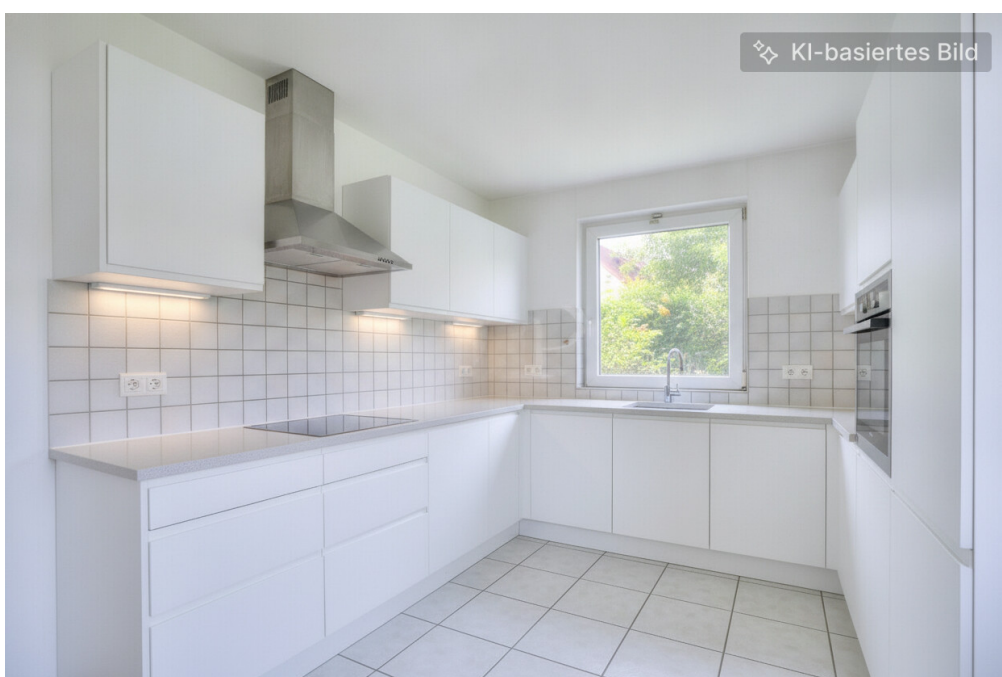
Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



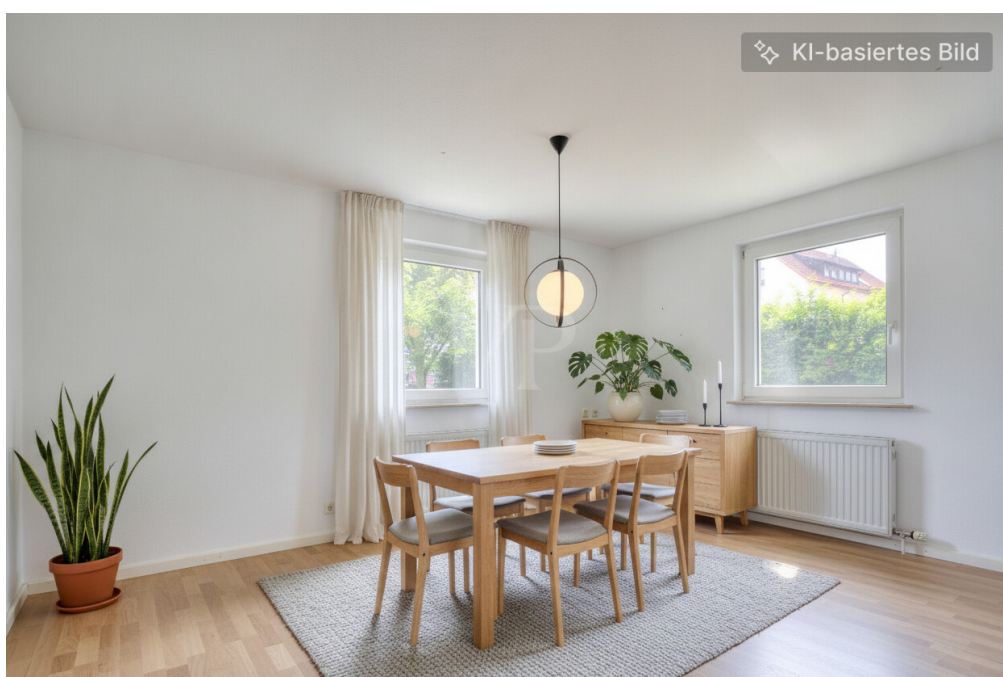
Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



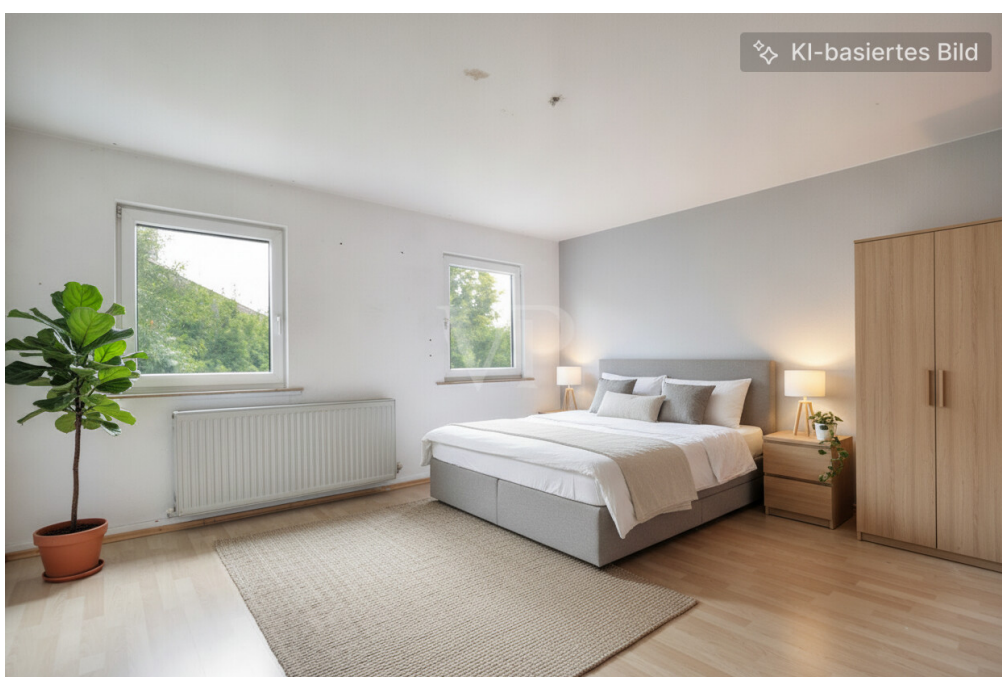
Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



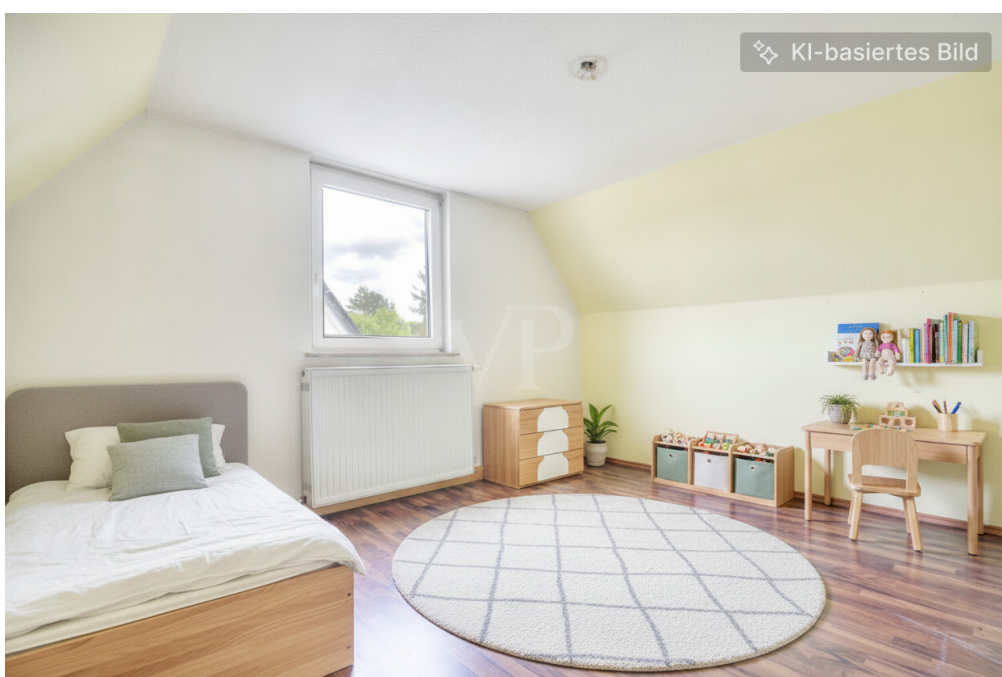
Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



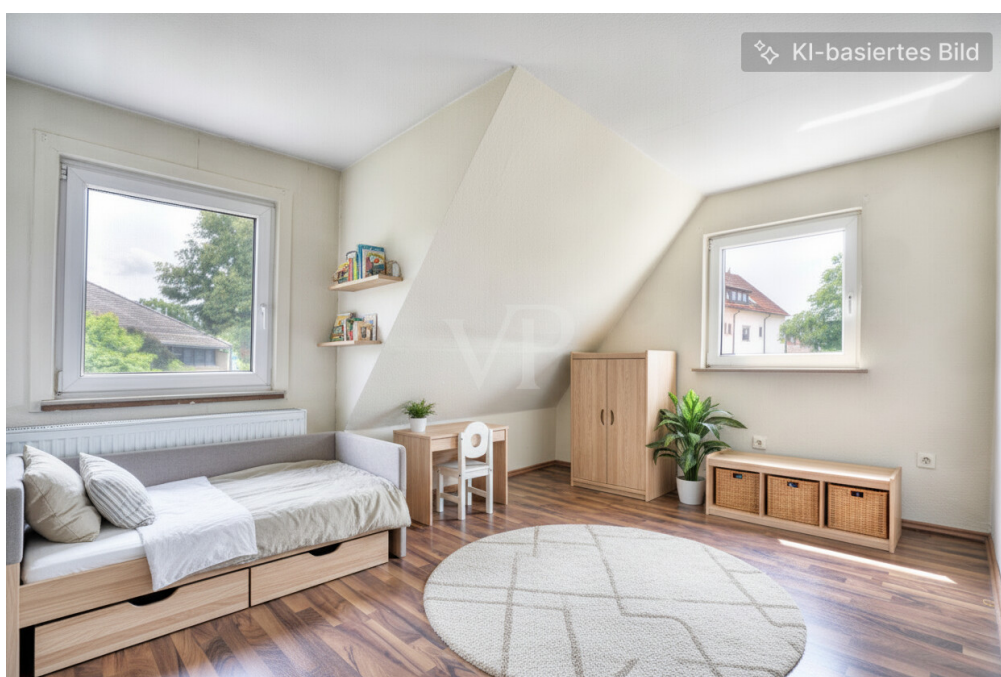
Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

La proprietà

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

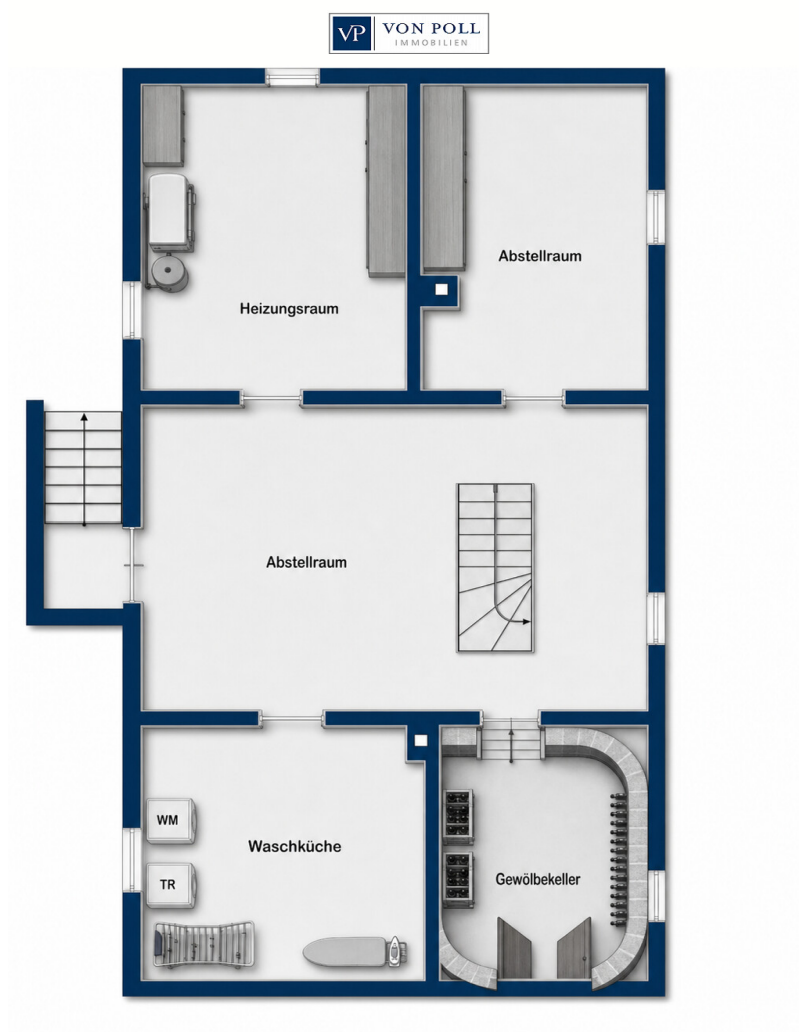
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

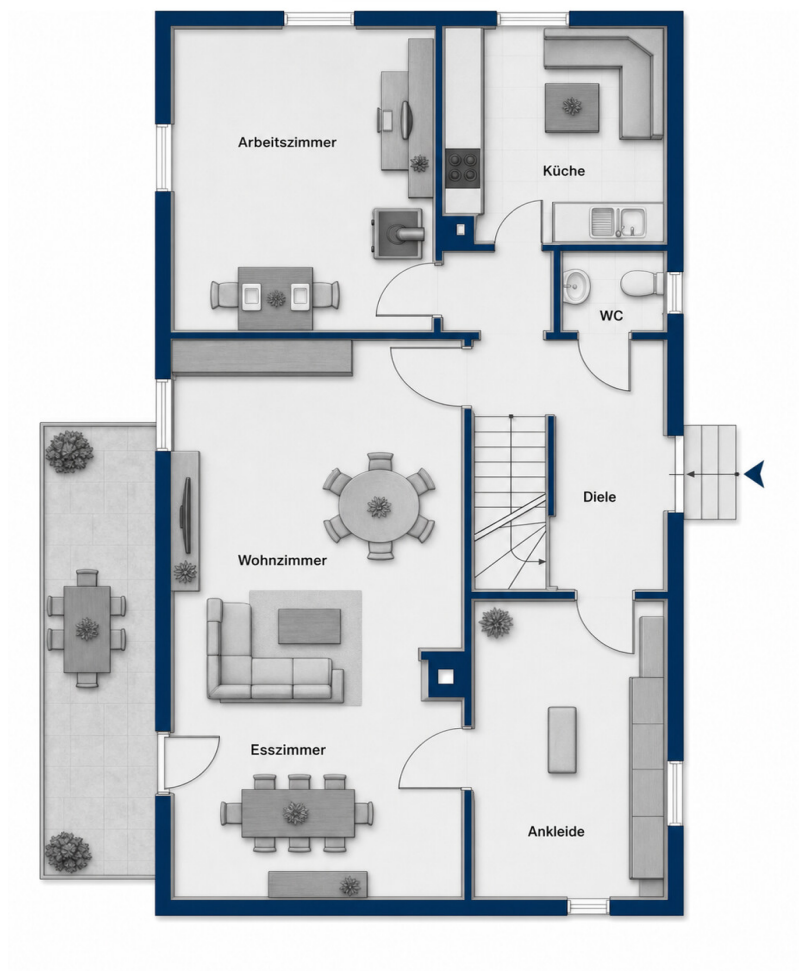
VON POLL
IMMOBILIEN®

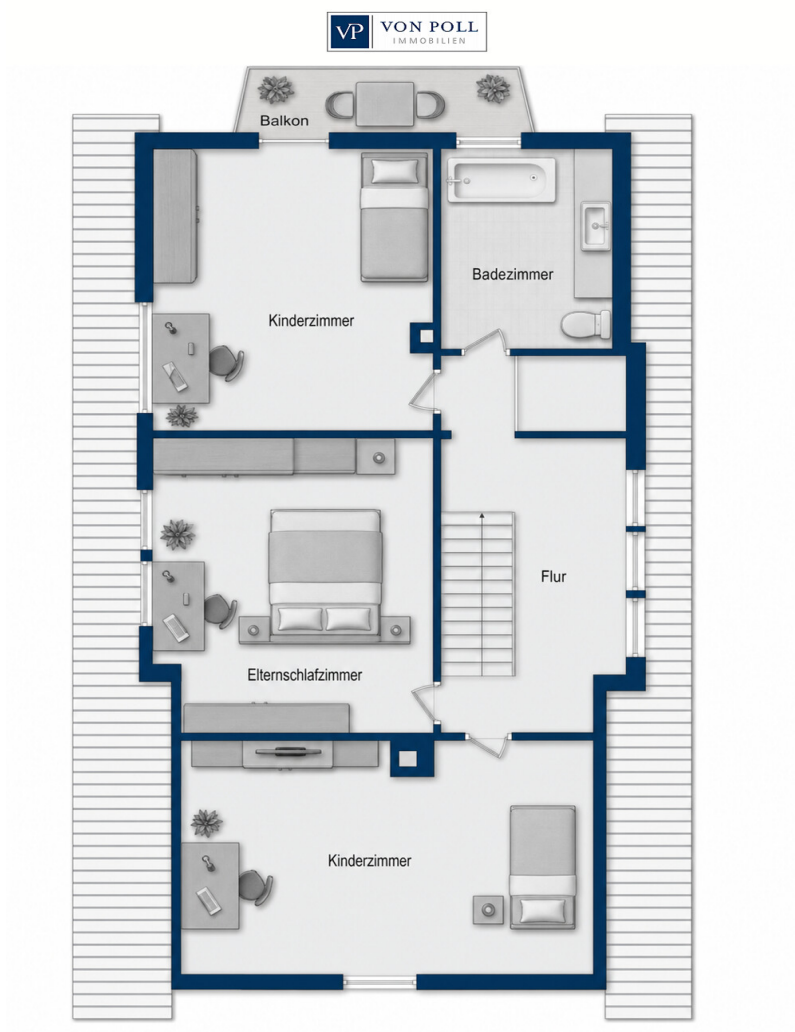
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

Codice oggetto: 26188085 - 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: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Dettagli dei servizi

- Badezimmer + Gäste WC im Eingangsbereich
- Perfekt für Pärchen und kleine Familien
- Komplette 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

Codice oggetto: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

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: 26188085 - 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