

Heilbronn – Heilbronn

# Schönes Drei-Familienhaus in attraktiver Lage - Böckingen

Objektnummer: 23188074

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 318 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 563 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	23188074	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 318 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	13	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1972		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	191.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.04.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



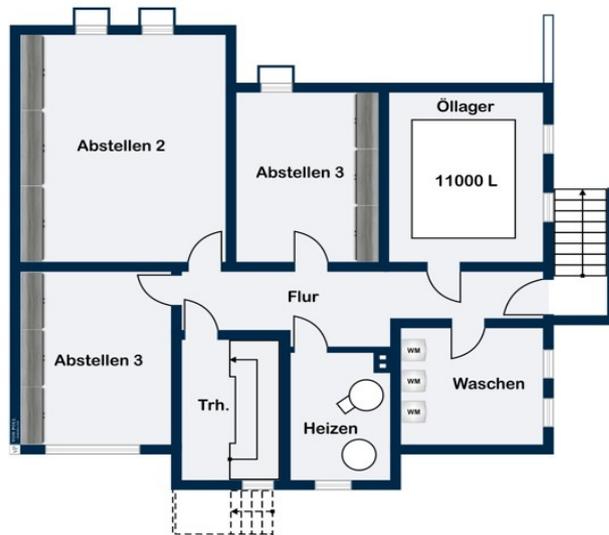
Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



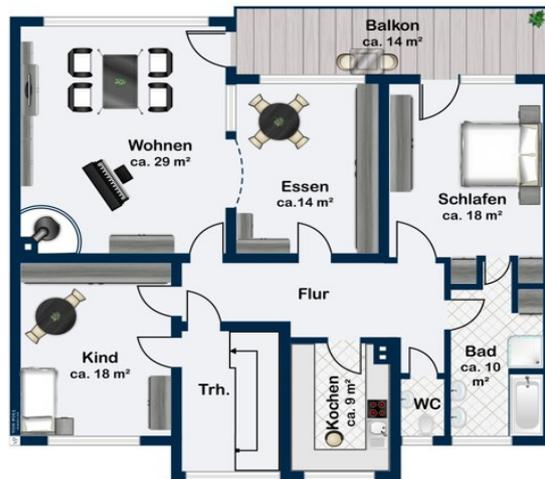
Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

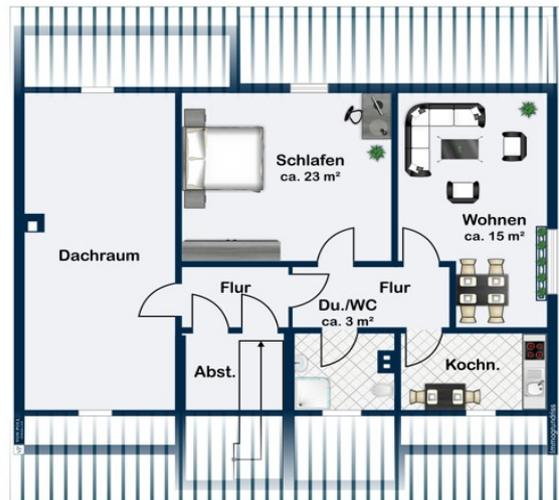
## Grundrisse



nicht unterkellert







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Schönes Drei-Familienhaus in attraktiver Lage - Böckingen In guter Wohnlage von Böckingen befindet sich diese großzügige Dreifamilien-Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1972. Das Haus eignet sich aufgrund der drei vermieteten Einheiten hervorragend für Kapitalanleger und umfasst eine Wohnfläche von ca. 318 m<sup>2</sup> auf einem ca. 563 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet. Alle drei Wohnungen verfügen über ein eigenes Grundbuch, sowie ein viertes Grundbuch für die zweite Garage. Das Erdgeschoss mit ca. 119 m<sup>2</sup>: Sie betreten den Flur, der alle Räume des Stockwerkes erschließt. Zu Ihrer Rechten befindet sich die praktische Einbauküche, in welcher sie genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien haben. Daneben befindet sich ein separates Gäste-WC. Angrenzend hierzu finden Sie das Tageslichtbadezimmer. Dieses ist ausgestattet mit einer Badewanne, Dusche, sowie einem doppelten Waschbecken. Zwei Kinderzimmer, die auch als Büro genutzt werden können, gehören ebenfalls zur Wohnung dazu. Beide Zimmer wirken aufgrund der großen Fenster hell und gemütlich. Weiter den Flur entlang, kommen Sie zum großen Essbereich. Dieser verfügt über einen Ausgang auf die Terrasse mit Garten in Süd Ausrichtung. Genießen Sie hier von den Mittags- bis hin zu den Abendstunden das schöne Wetter mit einer Tasse Kaffee. Auch können Sie von hier aus in den Wohnbereich gehen. Der letzte Raum des Erdgeschosses ist ein großes Elternschlafzimmer, das durch seinen praktischen Grundriss ebenfalls variabel gestaltet werden kann. Das Obergeschoss mit ca. 113 m<sup>2</sup>: Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss der Immobilie. Dieses ist im Grundriss ähnlich wie das Erdgeschoss mit wenigen Unterschieden: Anstelle der zwei Kinderzimmer liegt hier ein etwa 18m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer vor, mit einem zusätzlichen Zugang zum Tageslicht Badezimmer. Auch dieses ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem doppelten Waschbecken ausgestattet. Zudem erreicht man über das Schlafzimmer den Balkon in Süd Ausrichtung. Ein weiteres Plus ist der Kamin im Wohnzimmer dieses Stockwerks. Veranstalten Sie gemütliche Kinoabende mit Freunden und Familie! Das Dachgeschoss mit ca. 43 m<sup>2</sup>: Der erste Raum besteht aus einem Duschaum, der durch ein Fenster mit viel Licht versorgt wird. Weiterhin führt Sie der Flur zur Küche. Daran anliegend befindet sich der ca. 16m<sup>2</sup> große Wohnbereich. Anschließend folgt das praktische ca. 23m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Zudem bieten sowohl der Abstellraum, als auch der freie Dachraum, weitere Möglichkeiten zur Unterbringung Ihrer Sachen. Abgeschlossen wird die Doppelhaushälfte durch das vollunterkellerte Untergeschoss, welches über mehrere Abstellräume und einen gemeinschaftlichen Waschaum verfügt. Zwei nicht vermietete Hobbyräume und ein separates WC mit ca. 42 m<sup>2</sup> können noch vermietet, oder selbst genutzt werden. Zwei Garagenstellplätze runden dieses Angebot ab. Derzeit wird eine Netto-Kaltmiete etwas über 2.000,- € monatlich

erwirtschaftet. Der Garten wird von den Mietern im Erdgeschoss gepflegt. Zögern Sie nicht länger und melden sich bei uns, damit wir Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen können!

Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Drei autarke Wohneinheiten (drei Grundbücher)
- Drei Tageslicht Bäder
- Zwei Gäste WCs
- Balkon in Süd Ausrichtung
- Terrasse in Süd Ausrichtung
- Großer Garten
- Vollunterkellert
- Waschraum
- Zwei Garagen (Eine Garage mit separatem Grundbuch)
- Zwei Hobbyräume und ein separates WC

Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Alles zum Standort

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 Ort 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. 126.000 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).

Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 191.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 23188074 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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