

Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Wohnen in ruhiger, gut angebundener Gegend

Objektnummer: 23188220



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 540 m²

Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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

Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	23188220
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	485.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	HOLZ
Energieausweis gültig bis	10.10.2032
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	336.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie



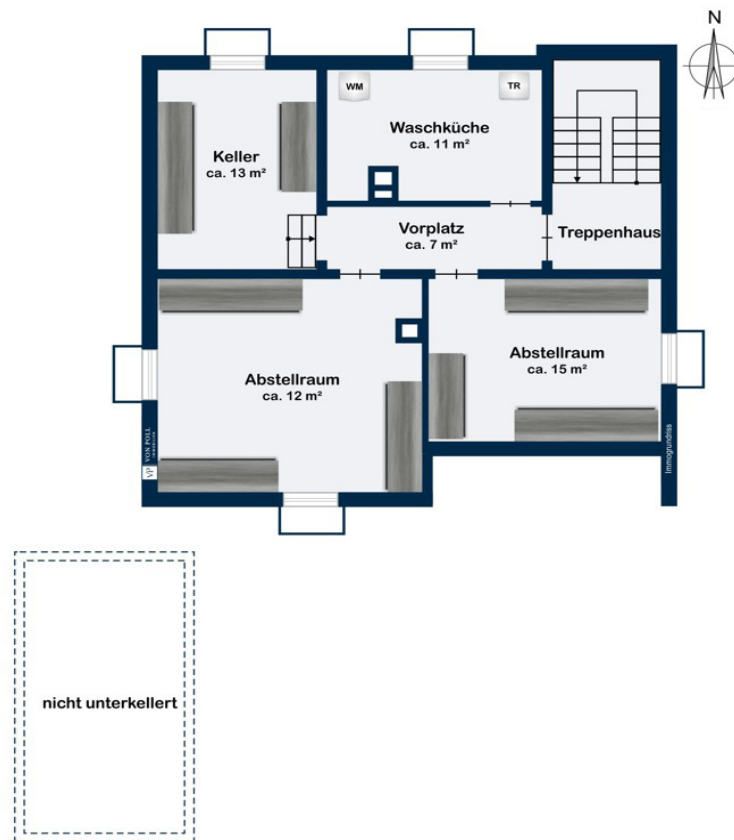
Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie

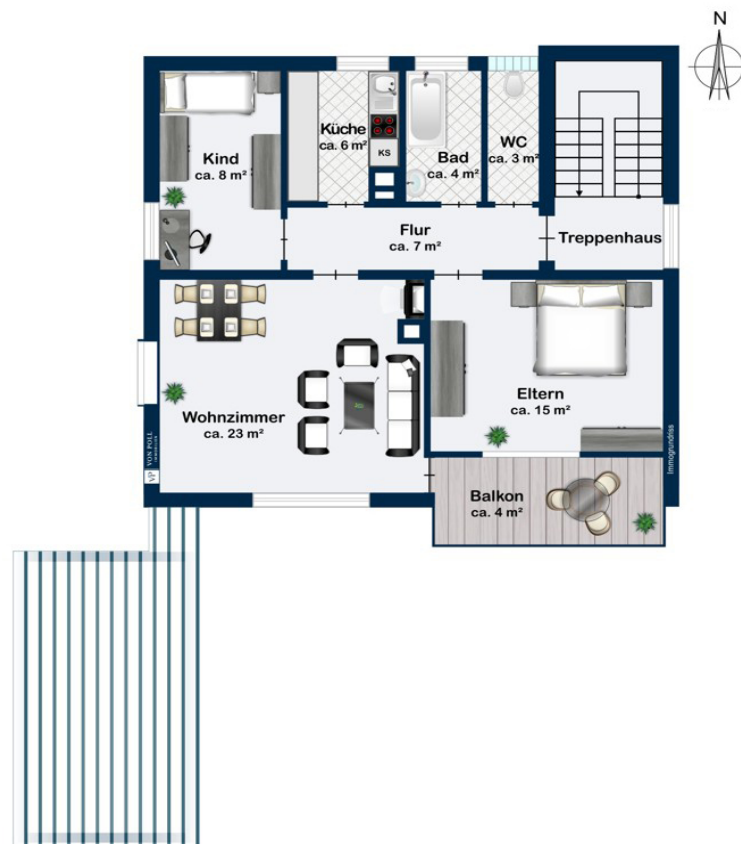


Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Grundrisse







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: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Wohnen in ruhiger, gut angebundener Gegend Zum Verkauf steht ein geräumiges Zweifamilienhaus auf einem Grundstück von etwa 540 m², in massiver Bauweise errichtet. Die Wohnfläche von rund 140 m² erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt 6 Zimmer. Der Vorgarten begrüßt Sie mit seiner grünen Pracht und führt zum überdachten Hauseingang, der den Zugang zum Treppenhaus ermöglicht. Von dort aus gelangen Sie zu beiden Wohneinheiten sowie zum Untergeschoss. Das Erdgeschoss präsentiert ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, eine Einbauküche, ein Badezimmer und zwei Schlafzimmer. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für ein helles Ambiente, unterstützt durch einen einladenden Kamin im Wohnbereich. Eine Treppe führt zum Obergeschoss, wo sich die zweite Wohneinheit befindet. Diese spiegelt die Aufteilung und Größe des Erdgeschosses wider, ist jedoch mit Parkett und Linoleum ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC vervollständigt diese Einheit. Der großzügige Garten hinter dem Haus lädt zu verschiedensten Outdoor-Aktivitäten ein, sei es für gesellige Grillabende mit Freunden oder für die Freude an der eigenen Gärtnerei in einem Gewächshaus. Ein Außen-Pizzaofen ergänzt die Freiluftausstattung. Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Nachbarschaft ist freundlich, und die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Grünen. Kurz gesagt, dieses Zweifamilienhaus bietet nicht nur ein komfortables und geräumiges Zuhause für eine oder zwei Familien, sondern auch ein attraktives Anlageobjekt. Die Vielzahl an Zimmern sowie der großzügige Garten bieten Raum für Aktivitäten und Erholung im Freien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieser Immobilie persönlich kennenzulernen. Wir freuen uns darauf, Sie zu begrüßen!

Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ausstattung und Details

- 2x Balkone (Süd-Ausrichtung)
- 2x Garten
- Einzelgarage
- Pizzaofen, Gewächshaus & Gartenhaus im großen Garten hinter dem Haus
- Separates WC im EG
- Kaminofen
- Abstellraum & Keller
- Bar mit Kaminofen im Untergeschoss
- Waschküche (mit separatem WC & Waschbecken)

Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Alles zum Standort

Das Zweifamilienhaus liegt in einer begehrten Lage mit guter Verkehrsanbindung in Heilbronn Böckingen. Böckingen selbst 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 die Stadtbahn mit der Heilbronner Innenstadt verbunden. Die Heilbronner Stadtmitte erreichen Sie mit dem Fahrrad in 10 Minuten. Heilbronn hat neben einem ausgezeichneten Bildungsangebot bis hin zur Hochschule auch vielfältige Möglichkeiten aus Kunst, Kultur und Wissenschaft zu bieten. Die Universitätsstadt Heilbronn selbst mit ca. 126.000 Einwohnern ist mit zahlreichen namhaften ansässigen Firmen/Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Ziele wie z.B. Heidelberg, Mannheim oder Stuttgart erreicht man schnell über die beiden Autobahnen A81 / A6.

Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 336.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 23188220 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com