

Heilbronn Böckingen

Charmantes Einfamilienhaus im Kreuzgrund – Ein schönes Zuhause für Paare oder Familien

Property ID: 25188044

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 616 m²

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

At a glance

Property ID	25188044
Living Space	ca. 120 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1937
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	485.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

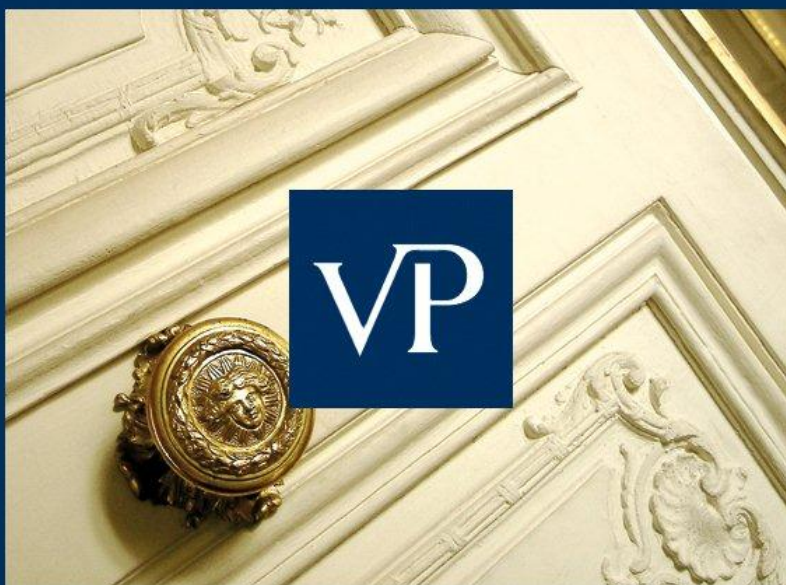
Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	421.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/heilbronn



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



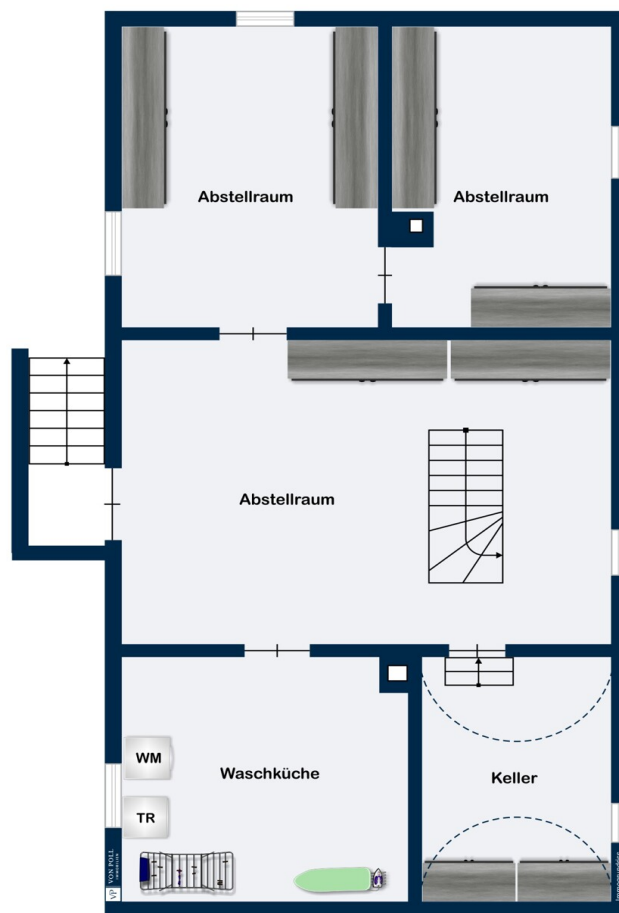
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

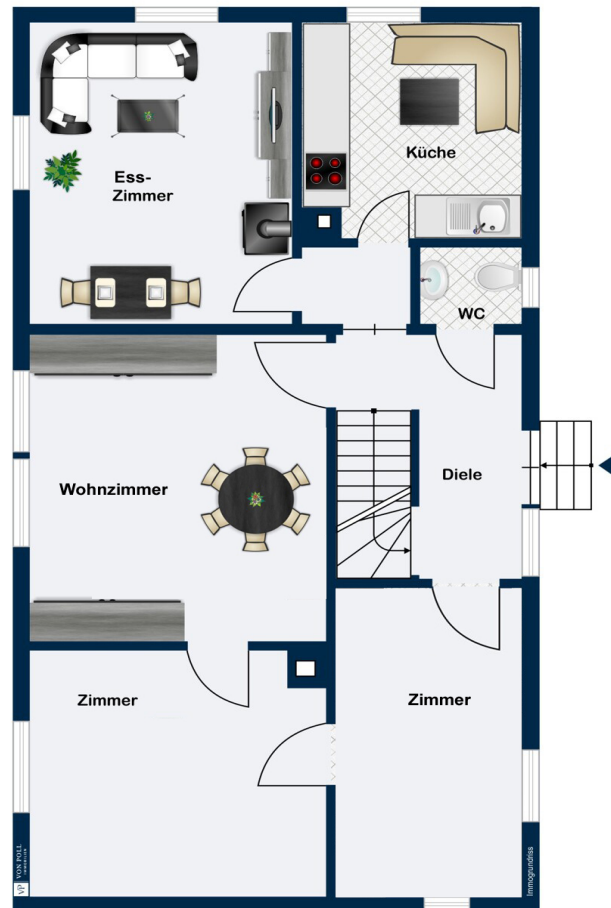
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

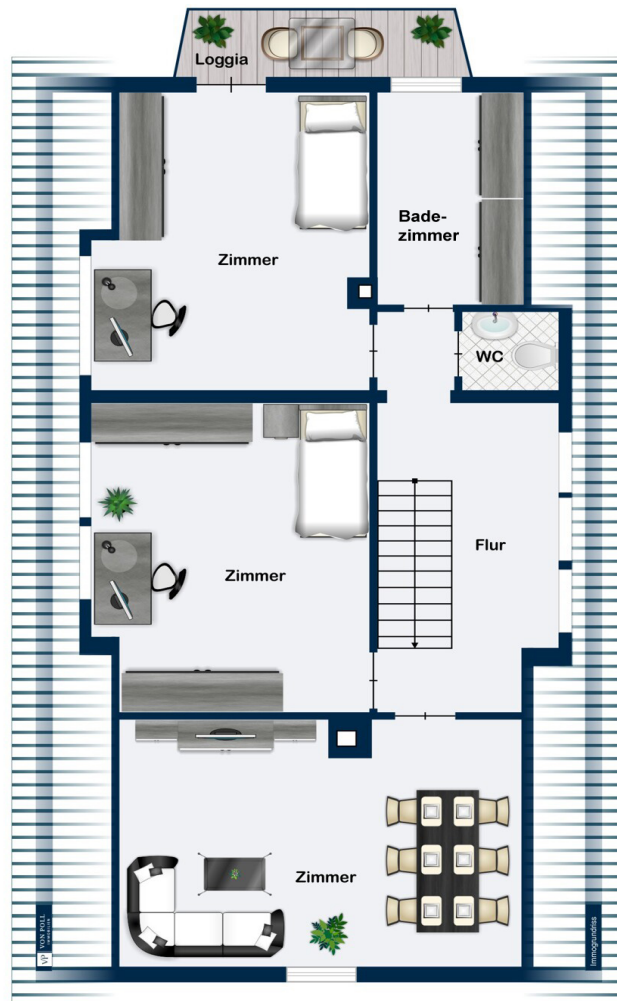
www.von-poll.com

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

A first impression

Charmantes Einfamilienhaus im Kreuzgrund – Ein schönes Zuhause für Paare oder Familien.

Zum Verkauf steht ein schnuckeliges Einfamilienhaus in der begehrten Lage von Böckingen - Kreuzgrund, welches sich ideal für Familien oder Paare eignet, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen, aber zentralen Umgebung suchen. Mit einer Wohnfläche von 120m² und einem großzügigen Grundstück von 616m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und entspannte Wohnatmosphäre.

Das Haus wurde im Jahr 1937 erbaut und besticht durch seinen klassischen Charme, der durch liebevolle Details und eine solide Bauweise geprägt ist. Auf 6 Zimmer verteilt, finden sich im Erdgeschoss und Obergeschoss sowohl großzügige Wohnbereiche als auch private Rückzugsorte. Das Badezimmer ist funktional und gut geschnitten, zusätzlich gibt es eine separate Toilette, die den Komfort des Hauses erhöht.

Ein weiteres Highlight dieses Objekts ist der Balkon, der einen schönen Blick auf die Umgebung bietet, sowie die große Terrasse, die direkt vom Wohnbereich zugänglich ist und ideal für gemütliche Abende im Freien oder für gesellige Grillabende mit der Familie oder Freunden genutzt werden kann.

Das Grundstück mit 616 m² bietet viel Platz für Gartenarbeit, Freizeitgestaltung oder zum Spielen für Kinder. Hier können Sie Ihre Vorstellungen von einem schönen Garten oder einer weiteren Ausbaufäche verwirklichen.

Die Lage des Hauses im Stadtteil Böckingen bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind schnell erreichbar. Zudem sorgt die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr dafür, dass Sie die Heilbronner Innenstadt und umliegende Städte schnell erreichen.

Für weiterführende Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

-- Das Haus in momentan vermietet --

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

Details of amenities

- Weitere Bilder erhalten Sie gerne auf Anfrage -
- Unterkellert
- Zentrale Lage in Böckingen (Gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel) und innerhalb von wenigen Minuten in Heilbronn
- Das Haus in momentan vermietet, 950€ Kaltmiete aktuell
- Schöner, großer Garten in Südausrichtung
- Gartenausstattung nach nach Absprache mit den aktuellen Mietern abgekauft werden

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

All about the location

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.

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 421.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25188044 - 74080 Heilbronn Böckingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com