Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Vermietetes Zweifamilienhaus mit Dachgeschoss und kleinem Garten

Objektnummer: 26188021



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 223 m²

Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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

Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188021
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1875

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	304.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Heilbronn
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

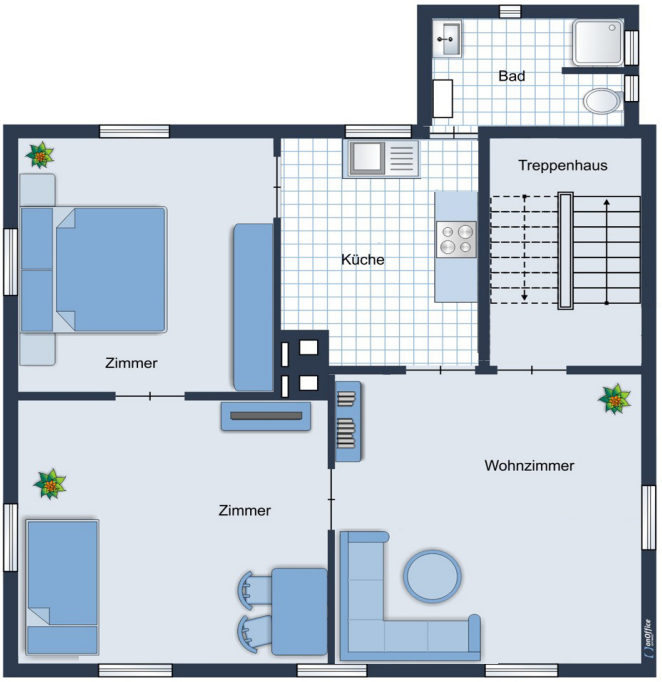
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Grundrisse




Bad
Treppenhaus
Küche
Zimmer
Wohnzimmer
Zimmer



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: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus mit Dachgeschoss in zentraler Lage von Böckingen, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 223 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das 1875 errichtete Gebäude wurde in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die 2014 bis 2018 durchgeführten Maßnahmen umfassen unter anderem die Erneuerung von Fenstern, Bädern, Elektrik sowie einer neuen Warmwassertherme und einem Wandspeicher. Dennoch besteht in Teilbereichen weiterer Sanierungs- und Renovierungsbedarf, sodass insbesondere Käufer mit handwerklichem Geschick hier die Möglichkeit haben, eigene Ideen umzusetzen und das Objekt weiter aufzuwerten.

Das Haus unterteilt sich in zwei separate Wohnungen + ausgebautem Dachgeschoss, die beide vermietet sind und eine Nettokaltmiete von insgesamt 1.320 € monatlich erzielen. Das Ober- und Dachgeschoss ist zusammen vermietet. Insgesamt verfügt das Haus über neun Zimmer, darunter fünf mögliche Schlafzimmer und drei Badezimmer (pro Ebene ein Bad). Die Wohnungen sind jeweils mit einer Einbauküche ausgestattet.

Der voll ausgebaute Dachboden bietet zusätzlichen Wohnraum: Hier wurden nicht nur drei Zimmer geschaffen, sondern auch ein eigenes Badezimmer integriert, sodass dieser Bereich auch autark genutzt werden kann. Während der Modernisierung des Dachgeschosses wurden 2014 zwei Fenster erneuert und der Schornstein saniert. Im Jahr 2015 folgten eine neue Elektroinstallation, die Erneuerung des Bades sowie die Erneuerung weiterer Dachfenster.

Im Obergeschoss fanden 2018 zahlreiche Erneuerungsmaßnahmen statt, darunter die komplette Erneuerung aller Fenster und die Renovierung des Badezimmers, ebenso wurde im Dachgeschoss ein neuer Wandspeicher installiert. Die Warmwassertherme im Obergeschoss wurde ebenfalls 2015 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine praktische Etagenheizung in der Küche.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Gewölbekeller, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es als Stauraum oder als Hobbybereich. Im Außenbereich befindet sich ein kleiner Garten, der viel Raum für Gestaltungsideen bietet. Hier lädt eine Terrasse zum Verweilen im Freien ein. Eine Werkstatt ist ebenfalls vorhanden und stellt Platz für verschiedene handwerkliche Aktivitäten zur Verfügung.

Die zentrale Lage in Böckingen garantiert eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie das lebendige Stadtzentrum von Heilbronn sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Dies

ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie zu kulturellen und gastronomischen Angeboten.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in guter Lage sind, empfiehlt sich eine Besichtigung dieses gepflegten Zweifamilienhauses. Es erwartet Sie eine attraktive Gelegenheit mit einem soliden Modernisierungsgrad und überzeugenden Ausstattungsmerkmalen.

Auf Nachfrage senden wir Ihnen gerne ein Exposé mit genauer Adresse und einem Lageplan (zugehöriges Grundstück).

Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ausstattung und Details

- Vermietet - Nettokaltmiete für beide Wohnungen: 1.320€
- Zwei separate Wohnungen
- Dachboden ausgebaut (Drei Zimmer mit Bad, auch autark nutzbar)
- Garten mit Terrasse und Werkstatt
- Zentrale Lage in Böckingen (Gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel) und innerhalb von wenigen Minuten in Heilbronn
- Großer Gewölbekeller
- 2x Einbauküche

Objektnummer: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – 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 Nachbarort Neckargartach 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. 132.000 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: 26188021 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com