Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten, großem Grundstück & Feldrandlage

Objektnummer: 26188093



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224.17 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 570 m^2

Objektnummer: 26188093 - 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: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188093
Wohnfläche	ca. 224.17 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	645.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	119.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.10.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



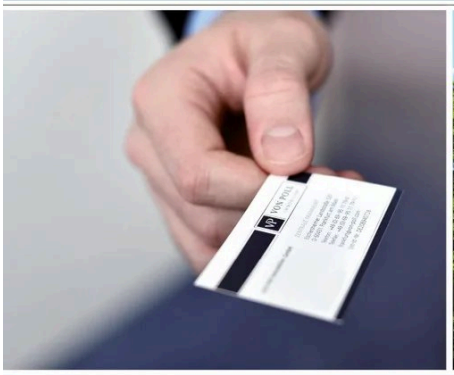
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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®)

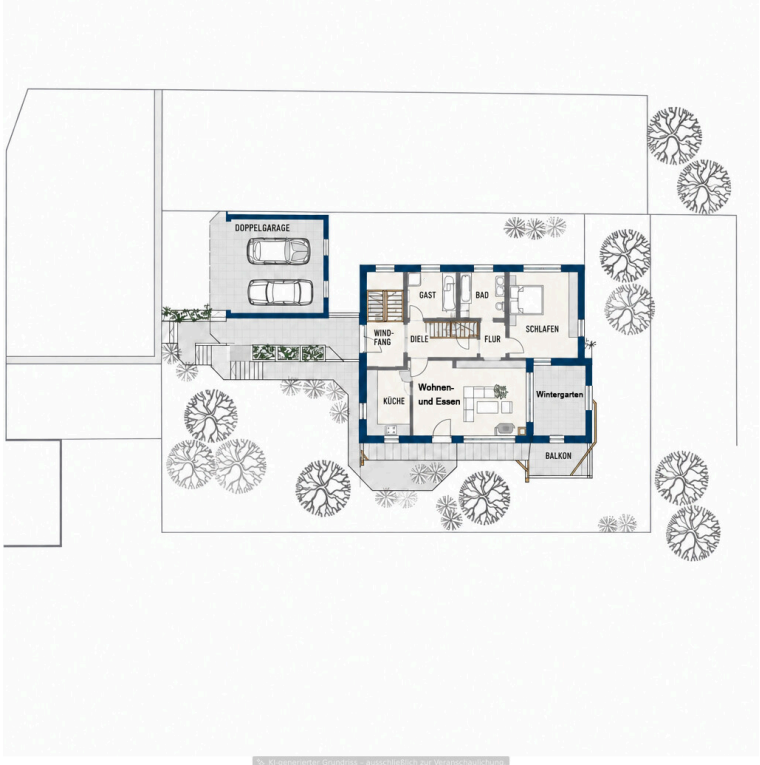
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

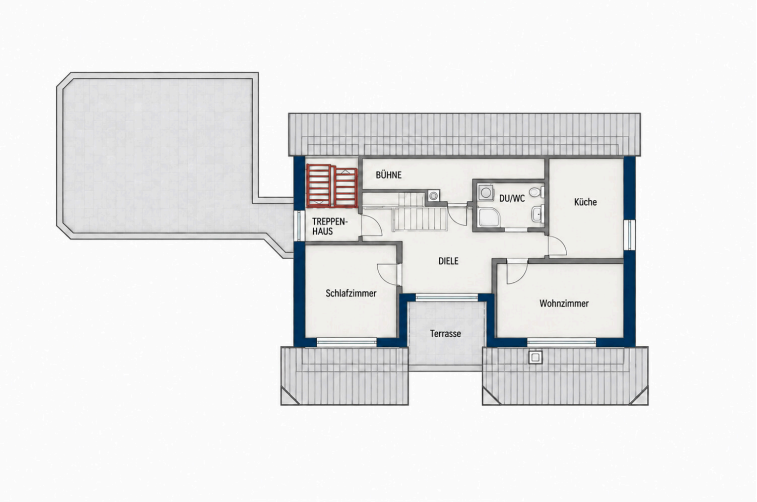
Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Mehrfamilienhaus mit drei separaten Einheiten, in zentraler Lage unweit des Ziegeleiparks, das aufgrund seiner Größe und Ausstattung ideale Voraussetzungen für Investoren bietet. Die Immobilie wurde 1985 erbaut und weist eine Gesamtwohnfläche von ca. 224 m² auf, verteilt auf insgesamt 7 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer. Das massiv gebaute Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 570 m² mit sonnigem Garten, einem Balkon, sowie Dachterrasse.

Im Terrassengeschoss öffnet sich die erste Wohnung mit einer einladenden Diele. Der Wohnraum bietet mit ca. 59 m² Platz für einen geselligen Abend oder entspannte Stunden auf der Terrasse, die direkt an den Garten grenzt. Die Wohnung wird ergänzt von einem großzügigen Wohnzimmer, Schlafzimmer und Tageslichtbad. Sowohl Wohn- als auch Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang auf die Terrasse und den Garten.

Im Erdgeschoss empfängt die zweite Einheit mit großzügiger Raumaufteilung und einer Wohnfläche von ca. 100m². Das Wohnzimmer mit Wintergarten ist von Licht durchflutet. Besonderheit auf dieser Ebene ist ein Holzkamin, der für wohlige, gemeinsame Abende am Feuer sorgt. Der Balkon zieht sich über die Küche, sowie Schlaf- und Wohnzimmer. Der freie Blick schenkt einen tollen Ausblick in die umliegende Nachbarschaft und ins Grüne. Zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und eine abgeschlossene Küche schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Hier lässt sich der Tag entspannt ausklingen, während die letzten Sonnenstrahlen durch die Fenster fallen.

Die Dachgeschosswohnung mit ca. 65m² Wohnfläche überrascht mit gemütlicher Geborgenheit. Die Räume nutzen die Dachschrägen geschickt und sind geschickt geschnitten: Über den großzügigen Wohnungsflur erschließen sich alle Räume der Wohnung. Ein Wohnzimmer schafft, trotz der kompakten Fläche, Offenheit, und ein kleiner Balkon bietet einen privaten Platz an der frischen Luft. Ein Schlafzimmer, ein Bad und eine kleine Küche komplettieren diese Etage. Auch hier trifft gepflegte Substanz auf ein wohldosiertes Maß an Modernität.

Zwei Garagenstellplätze runden das Angebot ab und machen das Kommen und Gehen komfortabel. Die drei Wohnungen sind vollständig vermietet und erwirtschaften aktuell monatliche Einnahmen von 2.190 Euro. Die Ofen- und Zentralheizung sorgt verlässlich für angenehme Temperaturen.

Bei weiteren Fragen zu dem Gebäude, oder den Mietverhältnissen, können Sie gerne auf uns zukommen.

Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ausstattung und Details

Objekt & Lage:
- Freistehendes Mehrfamilienhaus mit 3 separaten Wohneinheiten
- Massivbauweise
- Zentrale Lage unweit des Ziegeleiparks
- Gesamtwohnfläche von ca. 224 m²
- Großzügiges Grundstück mit ca. 570 m²
- Alle drei Wohnungen vollständig vermietet
- Aktuelle monatliche Mieteinnahmen: 2.190 € / Jahresnettokaltmiete 26.280 €

Außenbereich:
- Sonniger, großzügiger Garten
- Große Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Balkon im Oberschoss + Dachterrasse im Dachgeschoss
- Zwei Garagenstellplätze

Besonderheiten:
- Holzofen- und Zentralheizung
- Solarthermie
- Unterschiedliche Wohnungsgrößen ermöglichen eine breite Mieterstruktur
- Kombination aus solider Bausubstanz, Garten, Balkon und Terrasse

Objektnummer: 26188093 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Alles zum Standort

Heilbronn-Böckingen präsentiert sich als etabliertes und familienfreundliches Wohnviertel mit guter Infrastruktur und einer soliden Anbindung an die Heilbronner Innenstadt, Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen. Die Lage bietet eine attraktive Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige, fast direkte Feldrandlage des Grundstücks. Das Objekt befindet sich in einer Sackgasse mit sehr geringem Verkehrsaufkommen und bietet durch die erhöhte Lage einen schönen Ausblick in die umliegende Landschaft. Gleichzeitig ist der Ziegeleipark in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Grünen.

Die gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv. Die Verbindung aus ruhiger Wohnlage, Feldrand, guter Aussicht und gleichzeitig guter Erreichbarkeit verleiht dem Standort eine besondere Wohnqualität.

Für Investoren bietet Heilbronn-Böckingen eine stabile Nachfrage und interessante langfristige Perspektiven. Insbesondere die Kombination aus naturnahem Umfeld, verkehrsarmer Lage und guter Infrastruktur macht den Standort zu einer attraktiven Wohn- und Investitionslage.

Objektnummer: 26188093 - 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