

Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

# Freistehendes Dreifamilienhaus mit zusätzlichem Gewerbe - Böckingen

**CODICE OGGETTO: 24188064**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 394 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24188064
Superficie netta	ca. 228 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	11
Camere da letto	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1952
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Classe di efficienza energetica	H
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.08.2033		
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

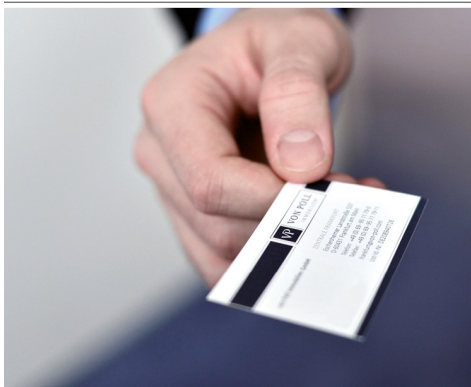
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

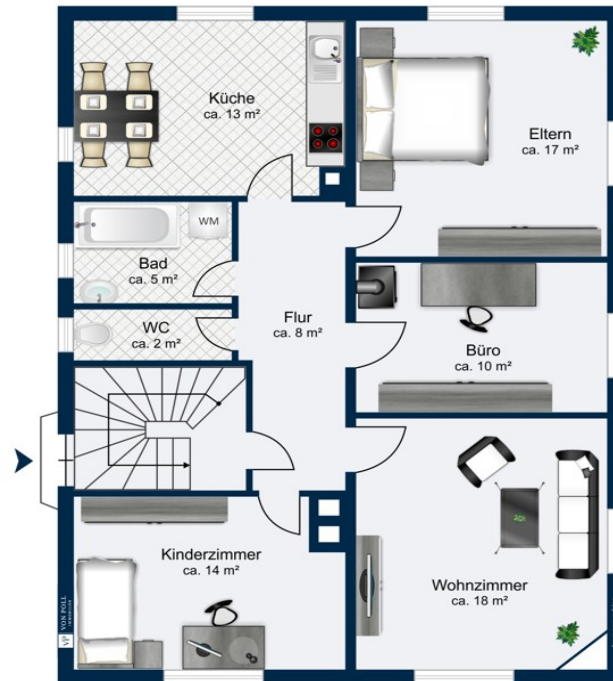


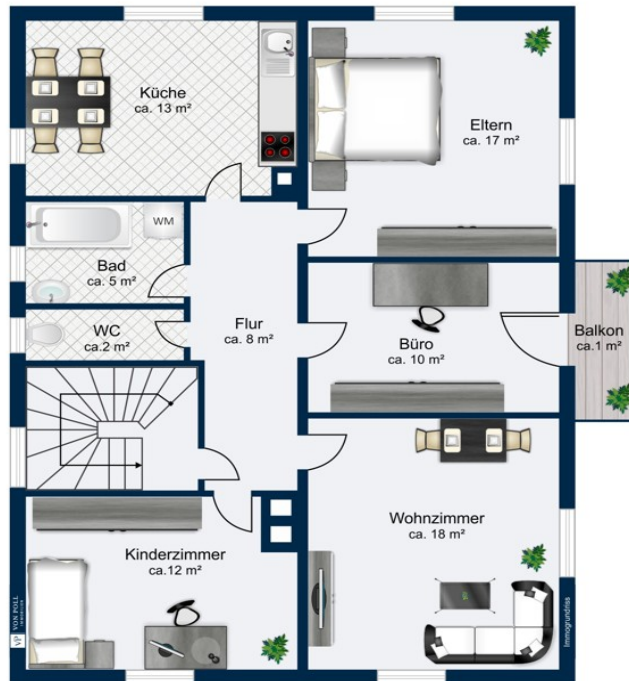
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

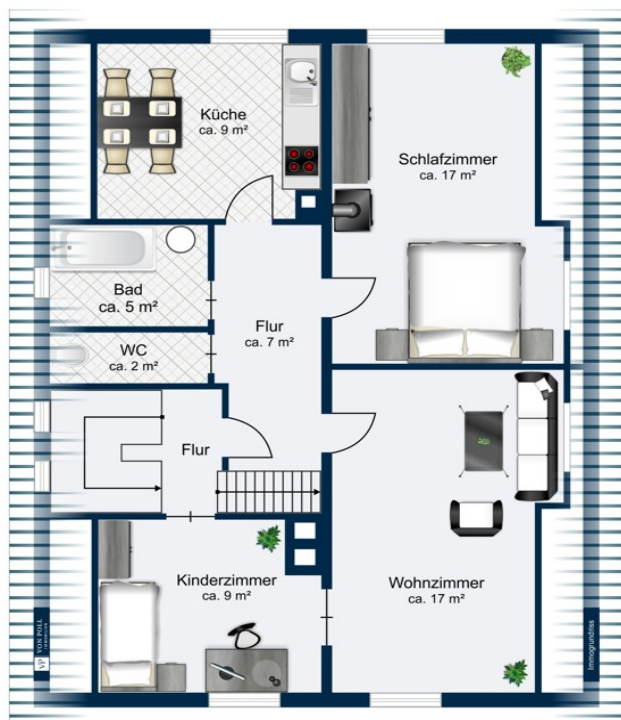
CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn**

## Una prima impressione

Freistehendes Dreifamilienhaus mit zusätzlichem Gewerbe - Böckingen Wir freuen uns, Ihnen diese großzügige Immobilie in Böckingen vorstellen zu dürfen. Das Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1952 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 229 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Gewerbefläche von ca. 320 m<sup>2</sup>. Das Haus steht auf einem 395 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt 11 Zimmer, die sich auf drei Wohnungen verteilen. Der Grundriss ist auf allen Ebenen identisch, lediglich im Dachgeschoss befindet sich kein Büro. Auch die Größe der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss ist mit ca. 82 m<sup>2</sup> bzw. ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche nahezu identisch. Die Wohnung im Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup>. Über den zentralen Flur, der auch als Eingangsbereich dient, werden alle Räume der Wohnungen erschlossen. Jede Wohnung ist mit Bad, separatem WC und Küche ausgestattet. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt zusätzlich über einen kleinen, sonnigen Balkon. Alle drei Wohnungen sind langfristig vermietet und erzielen zusammen eine Nettokaltmiete von ca. 1200 €. Der Mietvertrag für die Wohnung im Obergeschoss endet zum 31.08.2024. Danach bestünde die Möglichkeit selbst einzuziehen oder die Wohnung anderweitig zu vermieten. Des Weiteren ist das Wohngebäude mit einem Gewerbeobjekt verbunden. Dieses erstreckt sich auf ca. 320 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, die mit einem Ausstellungsraum, Werkstatt/Garage, Nutzräumen, Büroraum und kleinem Bad ausgestattet ist. Das gesamte Gewerbeobjekt ist wie das Wohngebäude unterkellert und bietet ausreichend Lagerfläche. Die gesamte Gewerbefläche ist derzeit nicht vermietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Autobahn ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine gute Anbindung an das gesamte Stadtgebiet. Für weitere Informationen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



**CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- Drei helle, separate Wohnungen mit Kellerräumen und Waschküche
- Dachboden als zusätzliche Abstellmöglichkeit
- Gewerbe mit Ausstellungsraum, Werkstatt/Garage, Nutzräumen, Büroraum und kleinem Bad
- Zentrale Lage in Böckingen (Gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel) und innerhalb von wenigen Minuten in Heilbronn
- Balkon OG-Wohnung

**CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

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).

**CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2033. Endenergiebedarf beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**CODICE OGGETTO: 24188064 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)