74080 Heilbronn

Schönes Einfamilienhaus mit perfekter Grundstücksgröße in ruhiger Wohnlage



Kaufpreis
359.000 €

Wohnfläche
93,73 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Thomas Sinn
07131 266990
thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	60,27 m²
Wohnfläche	93,73 m²
Zimmer	4
Badezimmer	3
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	399 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1937
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	25.11.2036
Endenergiebedarf	210.90
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Verkaufstatus	offen

Austattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	Ja
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

Schönes Einfamilienhaus mit perfekter Grundstücksgröße in ruhiger Wohnlage

Lage-Beschreibung

MIRKOLAGE:
Das Haus befindet sich in typischer Siedlungslage in Böckingen hinter der Grünewaldschule in ruhiger Wohnlage. Die Lage ist geprägt von baujahrgleichen bzw. bauähnlichen Einfamilienhäusern aus den 30-40er Jahren.

Eine Bushaltestelle ist innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Ebenso haben Sie über die Neckartalstraße perfekte Anbindung an die BAB.

Online-ID:
UTWEWDPR

Objekt-Nr.:
TS1483

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

MAKROLAGE:
Böckingen ist mit über 23.000 Einwohnern der nach der Kernstadt größte und älteste Stadtteil von Heilbronn. Der Ort liegt am linken Ufer des Neckars, südwestlich der Heilbronner Kernstadt.

Zwei Grundschulen, zwei Gemeinschaftsschulen, eine Realschule und ein Gymnasium decken alle Schularten ab, außerdem gibt es mehr als ein Dutzend Kindergärten.

Neben mehreren Veranstaltungsräumen beherbergt das Bürgerhaus unter anderem eine Zweigstelle der Stadtbibliothek und ein Quartierszentrum mit einem vielseitigen Veranstaltungsangebot. Zudem gibt es hier eine Parklandschaft, in deren Mitte ein rund 1,2 Hektar großer See liegt und der teilweise von bis zu 15 Meter hohen Steilwänden aus Lösslehm umgeben ist.

Alle Einkaufsmöglichkeiten sind in naher Umgebung und gut erreichbar, auch zu Fuß.

Mit dem Fahrrad erreichen Sie die Heilbronner Innenstadt bequem in ca. 5 Minuten, zudem hat Böckingen eine sehr gute Stadtbus- und Stadtbahnanbindung, die Sie fußläufig gut erreichen.

Ausstattungs-Beschreibung

Massive Umfassungswände / Fassadendämmung WDVS / komplett unterkellert, Gewölbekeller / Satteldach mit Tonziegeln aus 2010 gedämmt mit Dämmwolle / Massivdecke UG-EG - ansonsten Holzbalkendecken / meistens ältere 2-fach Kunststofffenster und Kunststoffrollläden / Viessmann Gaszentralheizung aus 2010 / zentrale Warmwasserversorgung / Elektrik und Wasserleitungen aus 2000 / Bad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch / EG: Holzdielenböden Weichholz / OG: Linolium Böden / EG: Meist Putzwände, OG: Raufaser / Türen in weiß mit Edelstahldrückergarnituren / Kabel BW / Einzelgarage / Steingarten / Einfriedung mit Zaun und Tor.

Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Siedlungshaus aus dem Jahr 1937 wurde in massiver Bauweise auf einem 399 m² großen Grundstück errichtet. Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie mehrfach erweitert und angepasst: 1959 erfolgte die massive Erweiterung durch einen rückwärtigen Anbau, 1963 wurde eine Garage errichtet und 1977 der Eingangsbereich durch den Einbau einer Diele verändert.

Heute bietet das Haus auf zwei Etagen eine Wohnfläche von ca. 94 m² und überzeugt mit guter Raumaufteilung, der bereits teilweise vorgenommenen Modernisierungen (Dach, Fassade) sowie einer zusätzlichen Ausbaureserve von ca. 20 m² Nzfl. im DG.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer, die Essküche sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer. Im rückwärtigen Anbau liegt der Sanitärbereich mit einem Badezimmer aus den 1990er-Jahren sowie einem weiteren, ursprünglich vorhandenen Badezimmer.

Ein weiterer Zugang zum Haus ist auch über den rückwärtigen Anbau möglich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Gartenbereich. Ein schöner überdachter Platz, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen und die Zeit im Freien zu genießen. Der Garten ist derzeit als Steingarten angelegt, lässt sich bei Bedarf jedoch wieder in eine grüne Wohlfühloase verwandeln – beispielsweise mit Rasenfläche, Spielmöglichkeiten für Kinder und Platz für ein Trampolin.

Über eine Holztreppe erreichen Sie das gepflegte Obergeschoss. Hier stehen Ihnen zwei Schlafräume, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Eine weitere Treppe führt auf den bislang nicht ausgebauten Dachboden. Bei entsprechender baulicher Eignung und der erforderlichen Genehmigungen, könnte die Fläche durch Einbau von Gauben oder Dachflächenfenstern, künftig als zusätzlicher Wohnraum oder zumindest als Nutzfläche erschlossen werden.

Eine Einzelgarage auf dem Grundstück sowie die großzügige Hoffläche bieten praktische Parkmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge.

Ein Haus mit viel Charme und Entwicklungsmöglichkeiten, das sich ideal für alle eignet, die ein gemütliches Zuhause suchen und eigene Wohnideen verwirklichen möchten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sonstige Angaben

ALLGEMEINES:
Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Wir empfehlen jede Immobilie mit einem Immobilienexperten (z.B. Bauingenieur oder Architekten) final zu besichtigen um Kosten im Vorfeld abschätzen bzw. richtig einschätzen zu können.

NACHWEIS- UND VERMITTLUNGSPROVISION:
Bei Erwerb dieses Objektes stellen wir Ihnen die übliche Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 %, d.h. 3,00 % zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

IHR ANSPRECHPARTNER:
Thomas Sinn
Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten
Bankfachwirt
Immobilien-Verkaufsleiter / Senior Partner

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

Tel.: 07131 26699-10
Fax.: 07131 26699-22

E-Mail: thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

FACEBOOK:
Sehen Sie Immobilienangebote als erstes und exklusiv vor dem Vertriebsstart. Liken Sie uns auf Facebook und werden Sie VIP-Kunde.

FINANZIERUNG:
Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen Herr Ruslan Kress von der Wüstenrot Bausparkasse unter Tel.: 07131 2049107 oder E-Mail: ruslan.kress@wuestenrot.de, sehr gerne zur Verfügung.

Impressionen









































