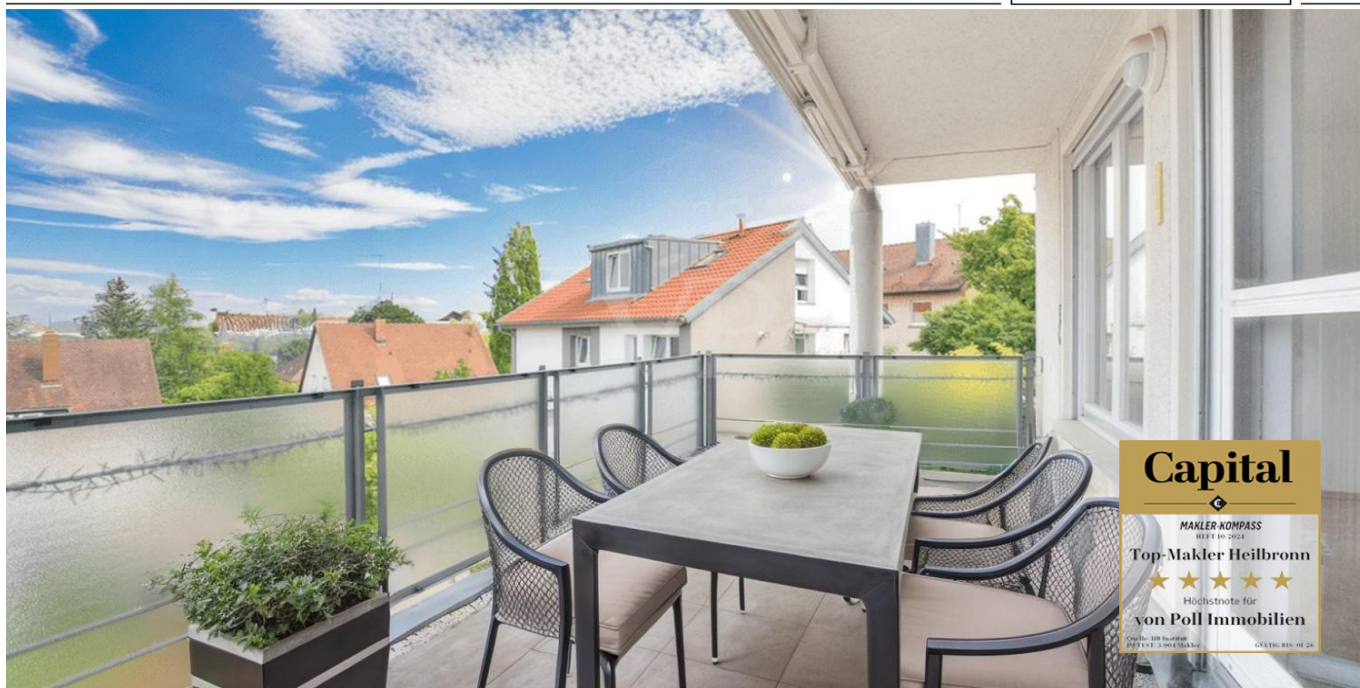


Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Tolle 3,5-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und 2x TG-Stellplatz

Objektnummer: 25188047



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

KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

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

Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |              |
|--------------|--------------|
| Objektnummer | 25188047     |
| Wohnfläche   | ca. 77,06 m² |
| Zimmer       | 3.5          |
| Schlafzimmer | 2            |
| Badezimmer   | 1            |
| Baujahr      | 1995         |
| Stellplatz   | 2 x Garage   |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 335.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 15.12.2026     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch         | 132.55 kWh/m²a    |
| Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Baujahr laut Energieausweis | 1995              |

Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Grundrisse



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: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Tolle 3,5-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und 2x TG-Stellplatz Die moderne Wohnung befindet sich im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde 1995 im beliebten Heilbronner Stadtteil Böckingen gebaut. Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup>, einem großen Balkon in Ost-Ausrichtung, sowie zwei hintereinanderliegenden TG-Stellplätzen eignet sich die Wohnung optimal für Singles, Paare oder als lukrative Kapitalanlage. Der Eingangsbereich ist offen und hell gestaltet und bietet viel Platz für Ihre Garderobe und zum Ankommen. Praktisch: Von hier aus erreichen Sie jedes Zimmer der Immobilie. Das Herzstück bildet der ca. 28 m<sup>2</sup> große offene Wohn-/Essbereich mit angrenzendem Balkon. Der Balkon ist ca. 13 m<sup>2</sup> groß, ist teilweise überdacht und zusätzlich mit einer praktischen Markise ausgestattet. Durch die Ost-Ausrichtung können Sie hier morgens Ihren Kaffee im Freien genießen und Ihren Blick in die umliegende Nachbarschaft schweifen zu lassen. Direkt neben dem Wohn-/Essbereich befindet sich die offene, voll ausgestatte Küche, die ebenfalls im Kaufpreis inkludiert ist. Die Küche bietet reichlich Stauraum für Küchenutensilien und auch genügend Arbeitsfläche zum Kochen und Backen. Es steht Ihnen ein praktisches Gäste WC, sowie ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Zwei schöne Schlafzimmer, die sich auch gut als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignen, befindet sich direkt gegenüber und runden den schönen Grundriss der Etagenwohnung ab. Zwei hintereinanderliegenden Garagenstellplätze, sowie der klassische Keller befinden sich im Untergeschoss und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Fahrzeuge und Ihre persönlichen Dinge. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Schöne, ruhige Wohngegend
- Offener Wohn/Essbereich
- geräumige Einbauküche
- großer Balkon mit Markise (Ost-Ausrichtung)
- Badezimmer mit Waschmaschinen Anschluss
- Modernes Gäste-WC
- zwei Schlafzimmer
- Glasfaser Anschluss
- Kellerraum im UG
- Trockenraum im UG
- 2x hintereinanderliegende Garagenstellplätze

Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Alles zum Standort

Böckingen ist mit rund 23.000 Einwohnern der größte und zugleich älteste Stadtteil Heilbronn. Der lebendige Stadtteil verbindet Tradition mit moderner Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität für Jung und Alt. Das umfangreiche Bildungsangebot reicht von Kindertagesstätten über alle Schularten bis hin zu spezialisierten Einrichtungen wie Musik- und Volkshochschulen. Auch die medizinische Versorgung ist mit mehreren Allgemein- und Facharztpraxen sowie Apotheken wohnortnah gesichert. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, vom Supermarkt bis hin zu Fachgeschäften, decken den täglichen Bedarf bequem ab. Eine große Auswahl an Sport- und Freizeitangeboten wird durch ein aktives Vereinsleben gestützt – insbesondere in den Bereichen Fußball, Turnen, Wassersport und Kampfsport. Das Freibad Gesundbrunnen – idyllisch am Stadtrand gelegen – lädt in den Sommermonaten zum Entspannen und Erholen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Drei Haltestellen der Stadtbahnlinie S4 sowie mehrere Buslinien verbinden Böckingen schnell und zuverlässig mit der Heilbronner Innenstadt sowie der gesamten Region. Der Stadtteil profitiert zudem von der Nähe zur Bundesstraße B39 und den Autobahnen A6 und A81 (Anschluss Weinsberger Kreuz), über die Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg in kurzer Zeit erreichbar sind. Heilbronn selbst zählt rund 132.000 Einwohner und ist ein bedeutender Wirtschafts- und Innovationsstandort in der Metropolregion Stuttgart. Die Stadt beheimatet zahlreiche international tätige Unternehmen, insbesondere aus dem Maschinenbau, der Lebensmittelindustrie, dem Handel sowie der IT- und Logistikbranche. Auch als Bildungsstandort genießt Heilbronn einen exzellenten Ruf – nicht zuletzt durch die Hochschule Heilbronn und das zukunftsweisende Bildungscampus-Projekt mit Beteiligung der Dieter-Schwarz-Stiftung. Abgerundet wird das urbane Profil durch ein reiches Angebot an Kunst, Kultur, Gastronomie und Wissenschaft.

Objektnummer: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 132.55 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25188047 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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