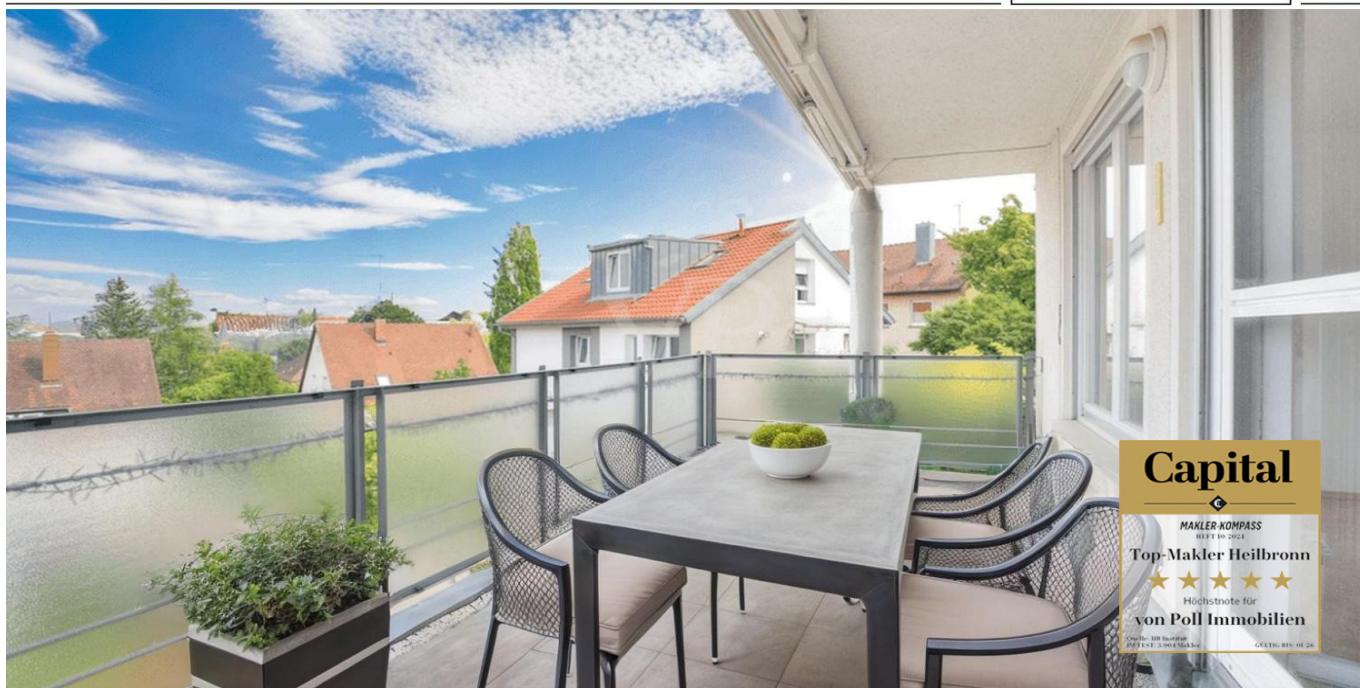


Heilbronn Böckingen – Heilbronn

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

CODICE OGGETTO: 25188047



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77,06 m² • VANI: 3.5

CODICE OGGETTO: 25188047 - 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: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188047
Superficie netta	ca. 77,06 m ²
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	335.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.12.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	132.55 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La proprietà



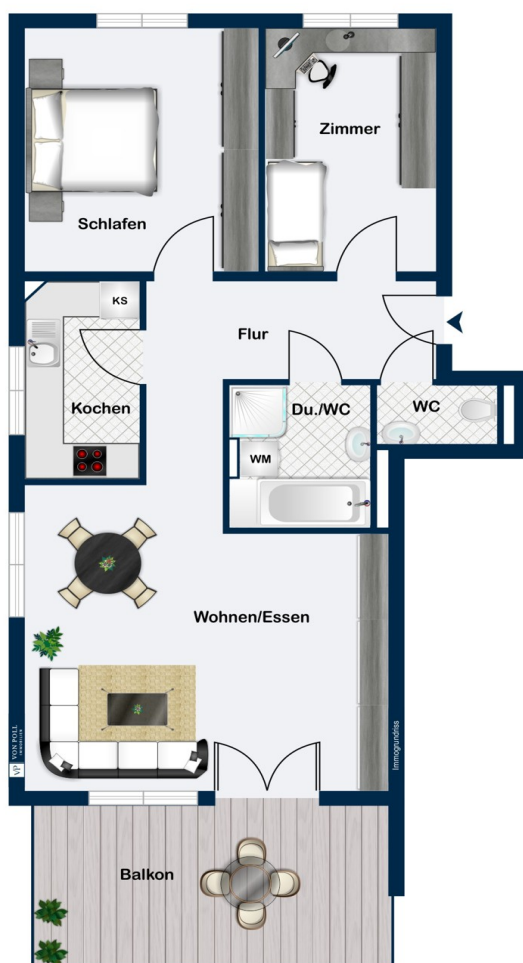
CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188047 - 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: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

Una prima impressione

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 m², 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 m² große offene Wohn-/Essbereich mit angrenzendem Balkon. Der Balkon ist ca. 13 m² 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!

CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

Tutto sulla posizione

Böckingen ist mit rund 23.000 Einwohnern der größte und zugleich älteste Stadtteil Heilbronn's. 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.

CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 132.55 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

Partner di contatto

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

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com