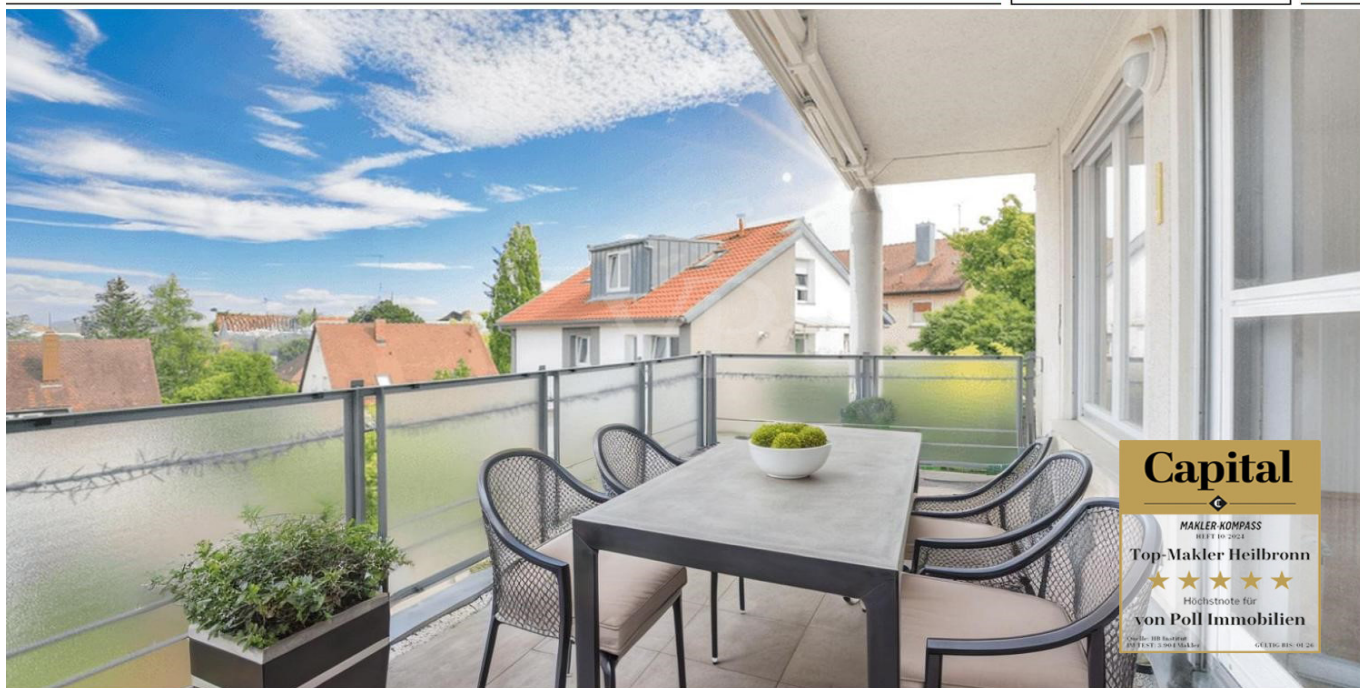


Heilbronn Böckingen – Heilbronn

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

Número de propiedad: 25188047

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

BEST BY 2023

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchstnote für
von Poll ImmobilienQuelle: IMMOPIST
Erfasst: 2.06.2024
GGK-REG. NR. 01.24

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 335.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 77,06 m² • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	25188047
Superficie habitable	ca. 77,06 m²
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	335.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	15.12.2026
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	132.55 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La propiedad



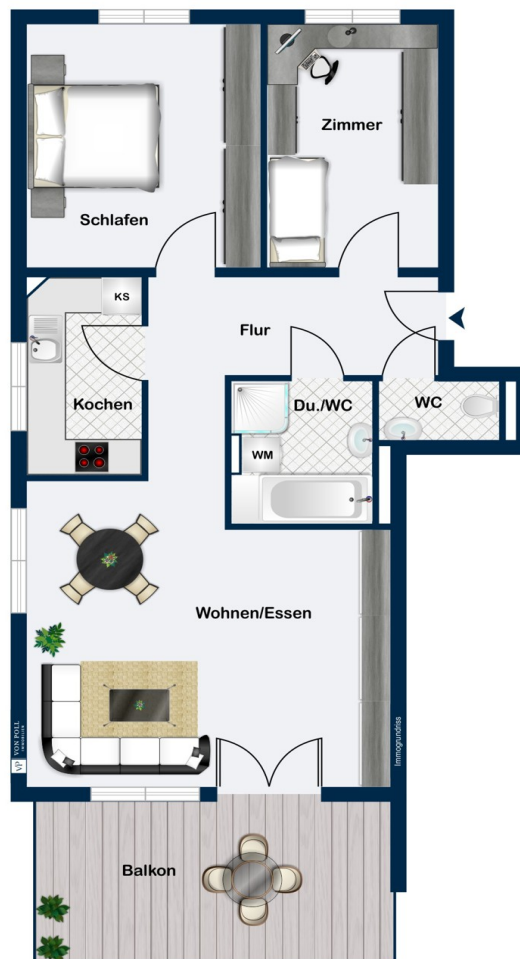
Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

Una primera impresión

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 ausgestattete 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!

Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com