Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Licht, Freiraum und zwei Balkone – eine Wohnung zum Wohlfühlen in Heilbronn-Böckingen

Objektnummer: 26188082



KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61.22 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

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

Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188082
Wohnfläche	ca. 61.22 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

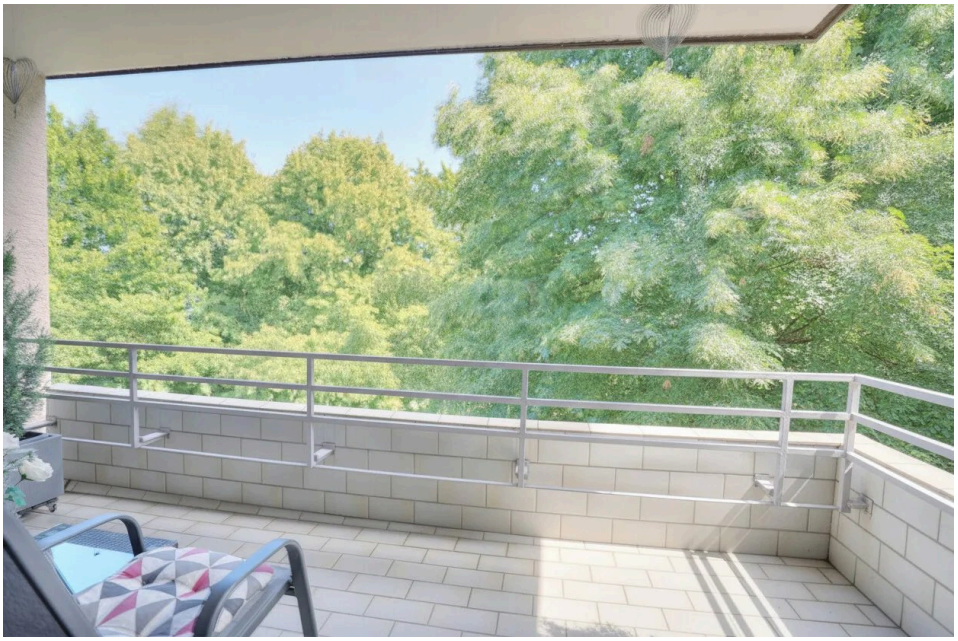
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	108.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

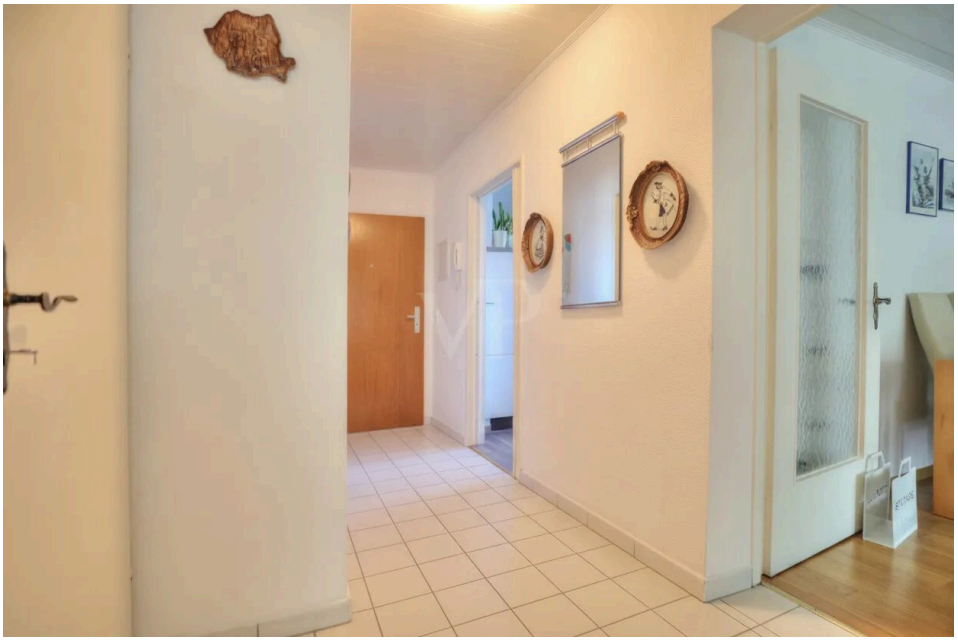
Die Immobilie





Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

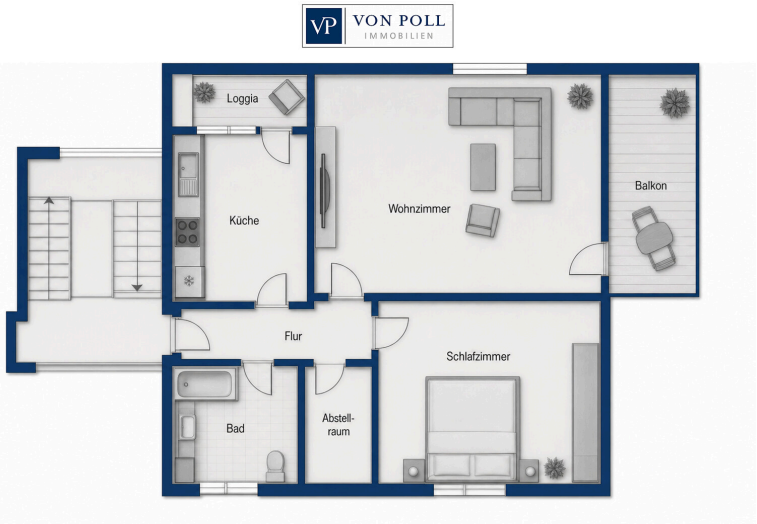
Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188082 - 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: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten fällt auf, wie angenehm hell diese Wohnung wirkt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Wohnbereich und schaffen gemeinsam mit den beiden Balkonen eine Wohnatmosphäre, die weit über das hinausgeht, was man bei einer klassischen 2-Zimmer-Wohnung erwartet.

Auf rund 61 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum großen Balkon in Ostausrichtung – ein schöner Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden nach Feierabend.

Auch die Küche verfügt über einen eigenen kleinen Balkon/ Loggia. Diese seltene Kombination sorgt nicht nur für zusätzliche Belüftung, sondern schafft einen weiteren geschützten Außenbereich mit schönem Ausblick.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Rückzugsort und überzeugt ebenso wie die übrigen Räume durch den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung. Das Badezimmer verfügt zusätzlich über einen Waschmaschinenanschluss und ergänzt das funktionale Wohnkonzept sinnvoll.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1970 und wurde laufend instandgehalten. Kunststofffenster sowie verschiedene Modernisierungen tragen zu einem soliden Gesamtbild bei.

Zu der Wohnung kommt ein praktischer Keller im Untergeschoss, sowie eine separate Einzelgarage hinzu. Die Garage ist bereits im Preis mitinbegriffen.

Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Kapitalanlage – diese Immobilie überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre, die gute Raumaufteilung sowie die attraktive Lage im beliebten Heilbronner Stadtteil Böckingen. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die Innenstadt sind schnell erreichbar und machen den Alltag angenehm unkompliziert.
Wer eine gepflegte Wohnung sucht, die sich sofort angenehm anfühlt und gleichzeitig langfristiges Potenzial bietet, sollte sich diese Immobilie persönlich ansehen.

Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ausstattung und Details

-Ca. 61 m² Wohnfläche mit durchdachter 2-Zimmer-Aufteilung
-Heller Wohn- und Essbereich durch große Fensterflächen
-Zwei Balkone: Großer Ostbalkon am Wohnbereich + Loggia/Balkon an der Küche als zusätzlicher geschützter Außenbereich
-Geräumiges Schlafzimmer mit gepflegtem Gesamteindruck
-Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
-Gepflegtes Mehrfamilienhaus
-Kunststofffenster und verschiedene Modernisierungen
-Kellerabteil im Untergeschoss inklusive
-Separate Einzelgarage im Kaufpreis enthalten
-Geeignet sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage
-Attraktive Lage in Heilbronn-Böckingen
-Gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Innenstadt schnell erreichbar
-Highlights: Helle Wohnatmosphäre, gute Raumaufteilung, gepflegter Zustand und langfristiges Potenzial

Objektnummer: 26188082 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Alles zum Standort

Böckingen, als lebendiger Stadtteil von Heilbronn, vereint urbanes Flair mit einer soliden Infrastruktur und einem familienfreundlichen Umfeld. Die Stadt Heilbronn selbst besticht durch ihre wirtschaftliche Stärke und vielseitigen Arbeitsmöglichkeiten in Industrie, Dienstleistung und Logistik, was eine stabile Lebensgrundlage für berufstätige Familien schafft. Die ausgewogene Mischung aus urbaner Dynamik und gut erreichbaren Naherholungsgebieten macht Böckingen zu einem attraktiven Wohnort, der Sicherheit und Lebensqualität harmonisch verbindet.

Im Herzen von Böckingen entfaltet sich ein etabliertes Wohnquartier mit einer angenehmen, mittleren Bevölkerungsdichte, das besonders Familien durch seine umfassende Infrastruktur überzeugt. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine freundliche Gemeinschaft und ein ausgewogenes soziales Umfeld aus, das Geborgenheit und Stabilität bietet. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern auch Raum für gemeinsames Wachstum und eine lebenswerte Zukunft.

Die Umgebung besticht durch ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind: Vom Kindergarten Kreuzgrund bis hin zum Elly-Heuss-Knapp-Gymnasium und der Gemeinschaftsschule Böckingen – alle wichtigen Schulen liegen in einem Radius von etwa acht bis zehn Minuten zu Fuß. Diese Nähe ermöglicht Kindern und Jugendlichen kurze Wege und sorgt für eine entspannte Organisation des Familienalltags. Auch die Gesundheitsversorgung ist hervorragend aufgestellt: Zahnarztpraxen und Allgemeinmediziner sind binnen zehn Minuten erreichbar, ebenso wie die Apotheke Frankenbach und die renommierte SLK-Klinik Gesundbrunnen, die in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für aktive Familien bietet der nahegelegene Bolzplatz eine wunderbare Möglichkeit zur sportlichen Betätigung und Freizeitgestaltung. Einkaufsmöglichkeiten wie der Mix Markt und Kaufland sind ebenfalls bequem in neun bis neunzehn Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Bedarf unkompliziert abdeckt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene S-Bahn-Station Böckingen Berufsschulzentrum, die in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ideal – so sind auch Pendler bestens vernetzt.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut strukturierte und lebendige Umgebung legen, bietet Böckingen ein ideales Zuhause. Hier verbinden sich Lebensqualität, Bildungschancen und eine verlässliche Infrastruktur zu einem Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern entspannt ihren Alltag gestalten können.

Objektnummer: 26188082 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com