

Heilbronn Böckingen – Heilbronn

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

Property ID: 25188047



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

**PURCHASE PRICE: 335.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77,06 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188047	Purchase Price	335.000 EUR
Living Space	ca. 77,06 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1995	Modernisation / Refurbishment	2023
Type of parking	2 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	132.55 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.12.2026	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## The property



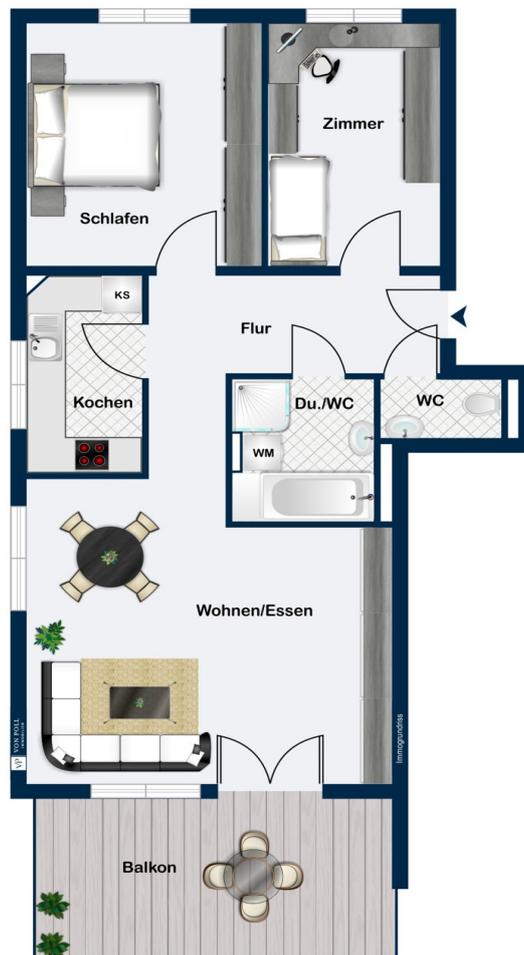
Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## A first impression

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 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!

Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## All about the location

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.

Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Other information

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.

Property ID: 25188047 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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