

Heilbronn – Heilbronn

## Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit sonnigem Balkon in Heilbronn-Böckingen!

Objektnummer: 24188071



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

KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

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

Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188071
Wohnfläche	ca. 53,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1988

Kaufpreis	190.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	149.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.11.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



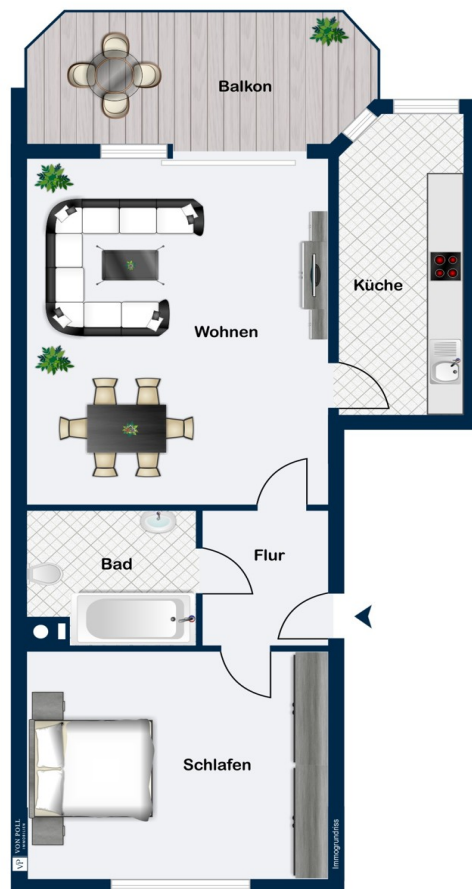
Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – 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: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit sonnigem Balkon! Die Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> und ist ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche Wohnung suchen. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von dem aus man Zugang zu allen Räumen hat. Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit dem sonnigen Balkon. Eine Einbauküche und der Duplex-Stellplatz sind im Kaufpreis mit enthalten. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das angrenzende Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Bad ebenfalls vorhanden. Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der ideal zum Entspannen im Freien geeignet ist. Zur Wohnung gehört außerdem ein Duplex-Stellplatz, der Platz für ein Fahrzeug bietet und bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten kleinen Hausanlage in einer ruhigen Wohngegend und bietet gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe und fußläufig erreichbar. Zusammenfassend bietet die 2.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eine kompakte und komfortable Wohnlösung in einer angenehmen Umgebung für Singles oder Paare. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Sonniger Balkon
- Duplex-Stellplatz
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Dinge des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe



Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Alles zum Standort

Böckingen ist der größte und älteste Heilbronner Stadtteil und verfügt über ein komplettes Angebot an Schulen, einer ärztlichen Versorgung und optimalen Einkaufsmöglichkeiten. Die vielen Sportvereine bieten zahlreiche Sport- und Freizeitaktivitäten. Das Angebot wird durch das im Ort liegende Freibad Gesundbrunnen abgerundet. Der Stadtteil ist durch das Busnetz und durch drei Haltepunkte der Stadtbahn mit der Heilbronner Innenstadt verbunden. Heilbronn hat neben einem ausgezeichneten Bildungsangebot bis hin zur Hochschule auch vielfältige Möglichkeiten aus Kunst, Kultur und Wissenschaft zu bieten. Die Stadt Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit zahlreichen namhaften ansässigen Firmen/Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Ziele wie z.B. Nürnberg, Mannheim oder Stuttgart erreicht man schnell über die beiden Autobahnen A81 / A6 (Weinsberger Kreuz).

**Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 149.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24188071 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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