

Heilbronn – Heilbronn

# Schnuckelige Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 24188010



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

KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24188010 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

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

Objektnummer: 24188010 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188010	Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1971	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Garage, 12000 EUR (Verkauf)	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188010 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.09.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 24188010 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188010 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188010 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188010 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188010 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188010 - 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: 24188010 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, bietet eine großartige Gelegenheit für Familien oder Paare, die eine komfortable und praktische Wohnanlage in einer gefragten Wohngegend suchen. Mit einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> ist die Wohnung geräumig und gut aufgeteilt. Dazu gehören zwei Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit Essbereich, Küche und ein Badezimmer mit separatem WC. Dinge des täglichen Bedarfs sind zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten zu erreichen. Neben den teilweise mit Echtholzparkett ausgestatteten Räumen erwartet Sie hier ein Balkon in Westausrichtung, der über das Wohnzimmer erschlossen wird. Zur Aufteilung der Wohnung: Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Erdgeschoss zu unserem Appartement (Hochparterre). Über den Eingangsbereich hinweg erwartet Sie der helle Wohn- und Essbereich, über den sich alle weiteren Räume der Wohnung erschließen. Zu Ihrer Linken gelangen Sie in die Einbauküche, sowie den Balkon mit Blick in die Gartenanlage. Die Küche ist durch eine große Fensterfront sehr hell gestaltet. Alle drei Wohnräume können Sie nach Belieben nutzen. Das größte Zimmer ist mit dem Südbalkon verbunden und fungiert perfekt als Wohnzimmer. Genießen Sie die Sonne und schalten Sie nach einem stressigen Alltag so richtig ab. Die zwei weiteren Wohnräume bieten Ihnen den Platz für ein Eltern- und Kinderzimmer. Das Bad ist mit Waschbecken und Badewanne ausgestattet. Ein weiteres Plus ist das separate WC. Das Kellergeschoss: Der Keller ist besonders geräumig, durch eine feste Tür verschließbar und hat eine sehr gute Deckenhöhe. Ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradabstellraum steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Der Hausmeisterdienst leistet gute Arbeit, somit finden Sie einen ordentlichen und sauberen Hausflur vor. Mit dem Aufzug erreichen Sie neben der Wohnung auch den Keller. Wir freuen uns über Ihre Anfrage und stehen bei Fragen jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 24188010 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Balkon
- Fahrradabstellraum
- Kellerraum
- (Tiefgaragenstellplatz)
- Aufzug
- Zentral in Böckingen gelegen

Objektnummer: 24188010 - 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: 24188010 - 74080 Heilbronn – Heilbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24188010 - 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)