

Exposé

Wohnung in Heilbronn-Böckingen

Attraktive Kapitalanlage in Heilbronn: Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit zuverlässigen Mietern



Objekt-Nr. OM-318407

Wohnung

Verkauf: **410.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Leibel

74080 Heilbronn-Böckingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	245 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im begehrten 74080 Böckingen bietet eine solide Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Die Immobilie, 2015 erbaut und in einem ruhigen 8-Parteienhaus in einer verkehrsberuhigten Sackgasse gelegen, punktet mit einer ruhigen Umgebung und Nähe zur Natur – ideal für langfristige Mieter.

Die großzügige Wohnfläche von knapp 91 Quadratmetern im 1. Obergeschoss bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung, die langfristigen Mietkomfort sicherstellt. Mit dem vorhandenen Aufzug ist die Wohnung barrierefrei zugänglich, was den Mieterkomfort zusätzlich erhöht.

Einige Highlights, die zur hohen Vermietbarkeit und Mietstabilität beitragen:

- Hochwertige Einbauküche, die stilvolles Wohnen und Kochen ermöglicht

Sonniger Balkon mit Blick ins Grüne, der Entspannung bietet

- Tageslichtbad mit Dusche, separater Badewanne, WC und Bidet sowie ein Gäste-WC für zusätzlichen Komfort

- Barrierefreiheit durch den Aufzug, der den Zugang zur Wohnung komfortabel und für alle Altersgruppen geeignet macht

- Abstellkammer mit Waschmaschinen-Anschluss, eigener Kellerraum und zwei PKW-Stellplätze (einer davon in der Tiefgarage, vorbereitet für eine Wallbox)

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und gewährleistet eine attraktive stabile Rendite für Investoren. Dank der hochwertigen Bauweise und der bevorzugten Lage in einer Sackgasse mit Feldern und Natur im Umfeld ist die Mietnachfrage in diesem Objekt hoch.

Ein weiterer Vorteil für Sie: Da es sich um einen Privatverkauf handelt, entfällt die Maklerprovision.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Portfolio mit dieser attraktiven und renditestarken Immobilie zu erweitern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von der Qualität und Lage dieses Investments.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Ärzte und Gesundheitseinrichtungen: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Allgemeinmediziner, darunter die Praxis Sërbica (ca. 420 m entfernt) und die Böckinger Hausärzte in der Klingenberg Straße (ebenfalls schnell erreichbar). Für Notfälle ist das SLK-Klinikum am Gesundbrunnen nur etwa 750 m entfernt und bietet umfassende medizinische Versorgung.

Einkaufsmöglichkeiten: Mehrere Supermärkte wie Penny (ca. 430 m entfernt) und Bäckerei Bombelli (ca. 230 m entfernt) sind fußläufig erreichbar und decken den täglichen Bedarf ab. Zusätzlich gibt es eine nahe gelegene Apotheke und diverse weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Bildungseinrichtungen: Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen. Der städtische Kindergarten an der Grünwaldstraße ist nur etwa 170 m entfernt, während die Neckartalschule für schulpflichtige Kinder lediglich 260 m entfernt liegt. Weiterführende Schulen sind ebenfalls schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung: Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur ca. 320 m entfernt und verbindet die Anwohner bequem mit der Innenstadt Heilbronn (nur 2 km Luftlinie). Der Hauptbahnhof ist etwa 1,3 km entfernt, was auch Pendlern eine gute Anbindung bietet.

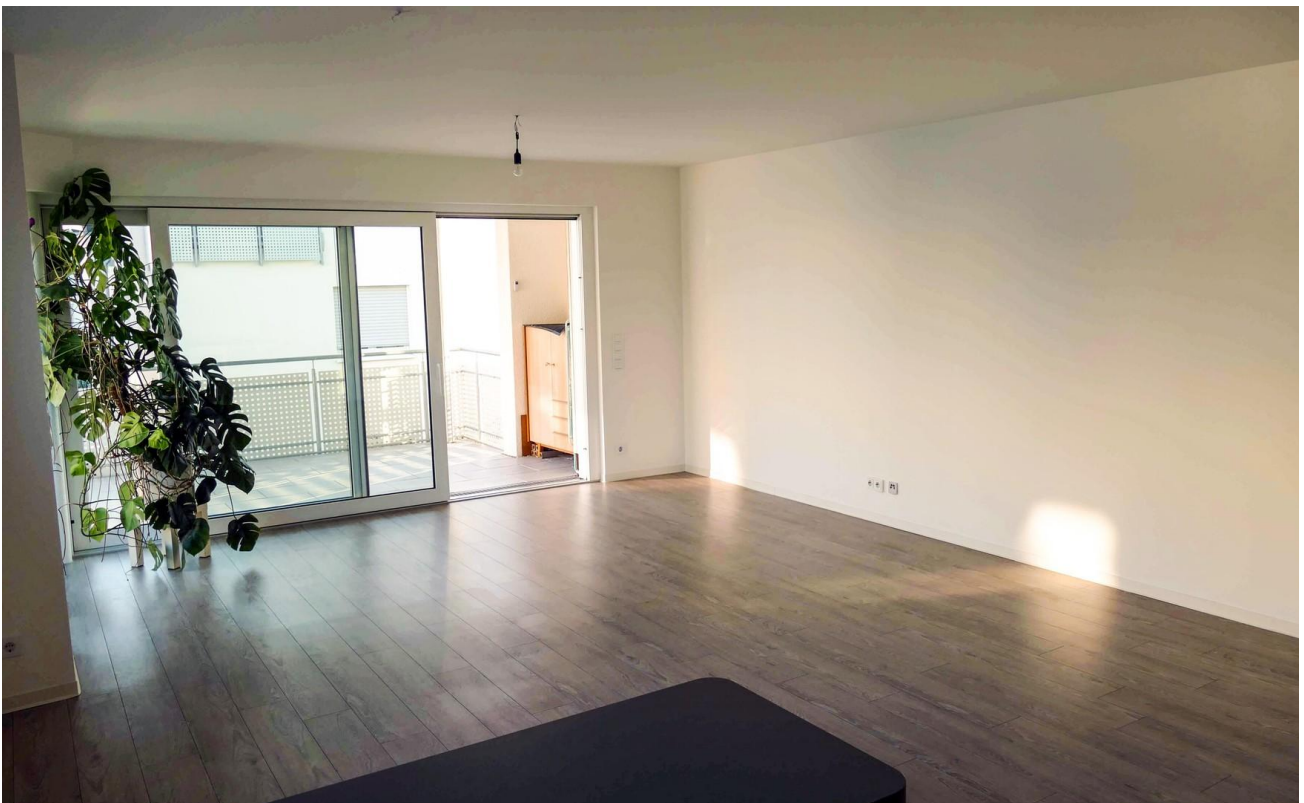
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Küche / Essbereich



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Küche / Essbereich

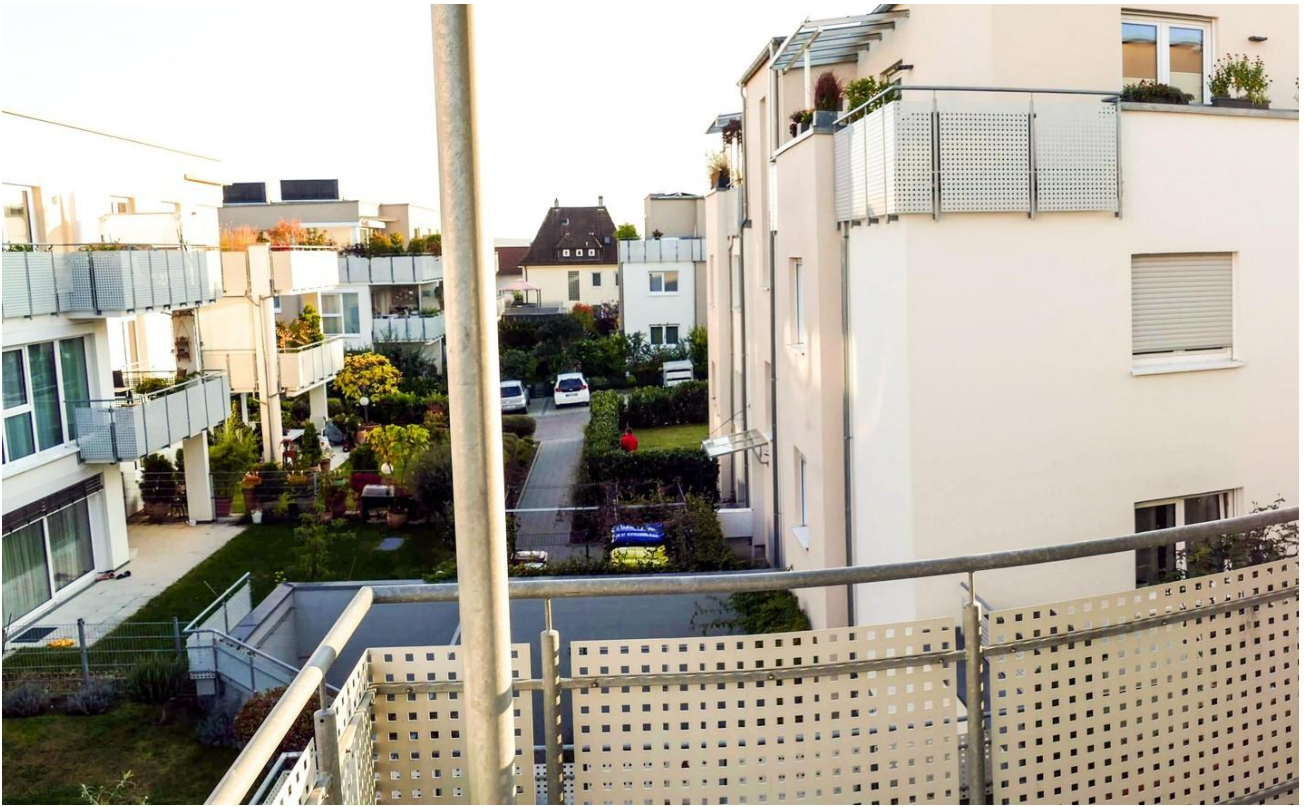


Eingang Flur



Flur

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Gästetoilette

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Blick aus Badezimmer



Abstellkammer / Waschmaschine

Exposé - Galerie



Außenparkplatz

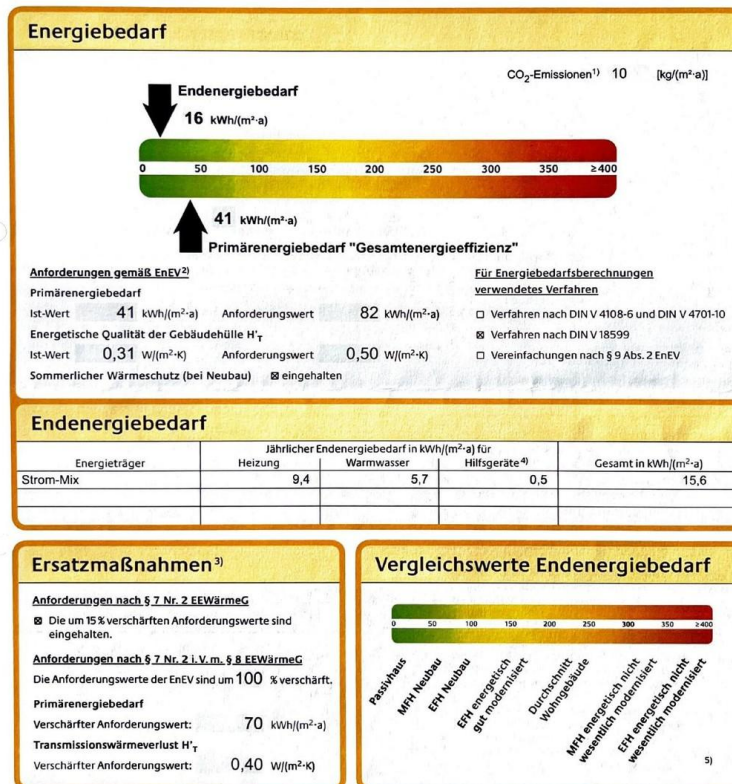


Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Galerie



Stellplatz Waschraum



Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Wohnen / Essen / Küche	36,73 m ²
Schlafen	12,39 m ²
Kind	10,61 m ²
Bad	7,12 m ²
Diele	11,79 m ²
WC	1,90 m ²
Abstellraum	1,90 m ²
Balkon	8,50 m ²
Gesamt	90,94 m²

Grundriss