Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Ein Zuhause zum Ankommen – Lebensqualität mit sonnigem Garten

*Objektnummer: 26188085*




KAUFPREIS: 484.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 616 m²

Objektnummer: 26188085 - 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: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26188085 |
| Wohnfläche | ca. 120 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1937 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 484.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2009 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 24.03.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 421 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 2009 |

Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Die Immobilie

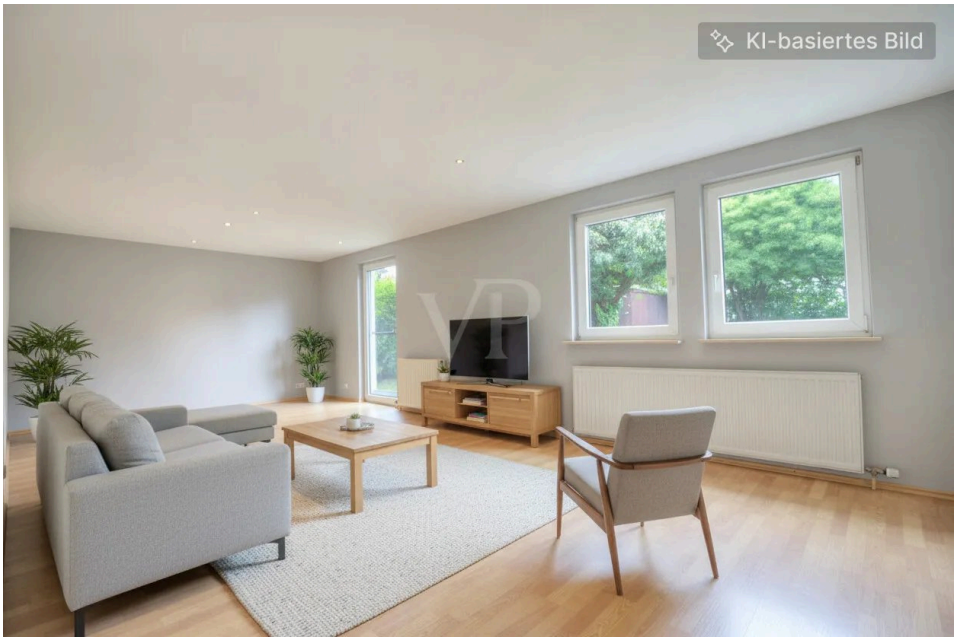




Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Die Immobilie

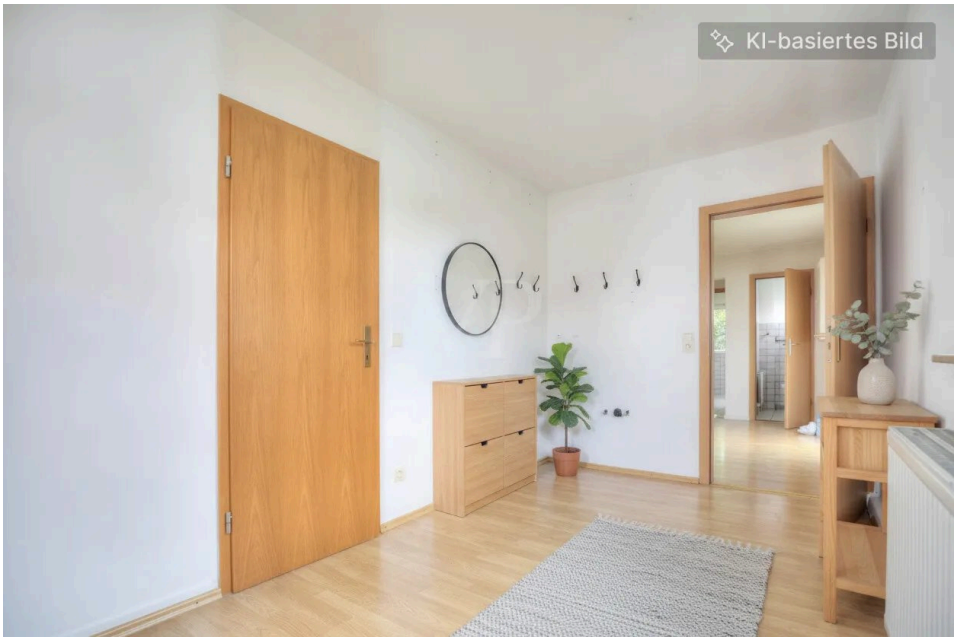




Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Die Immobilie

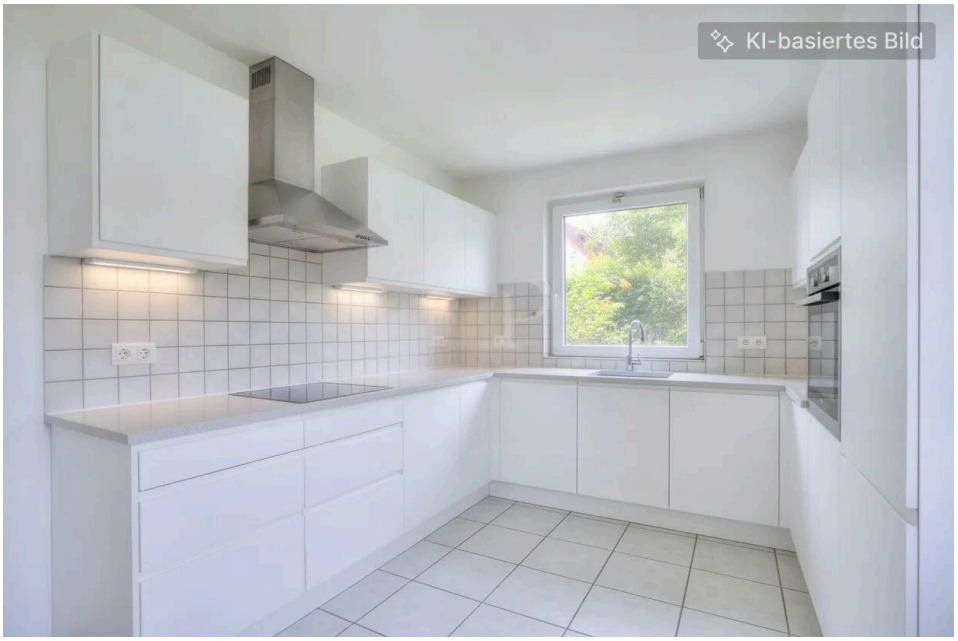




Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

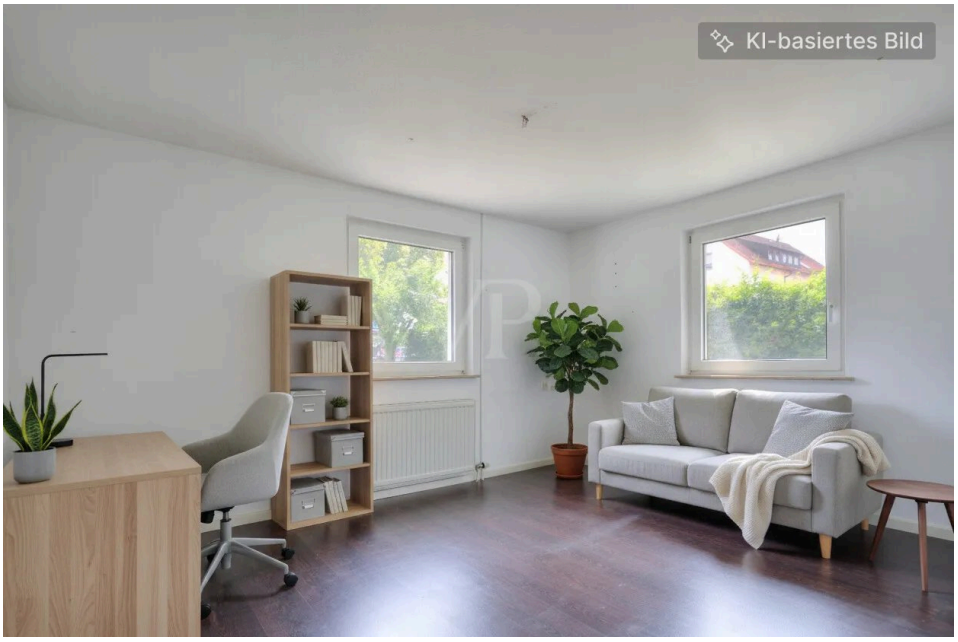
# Die Immobilie

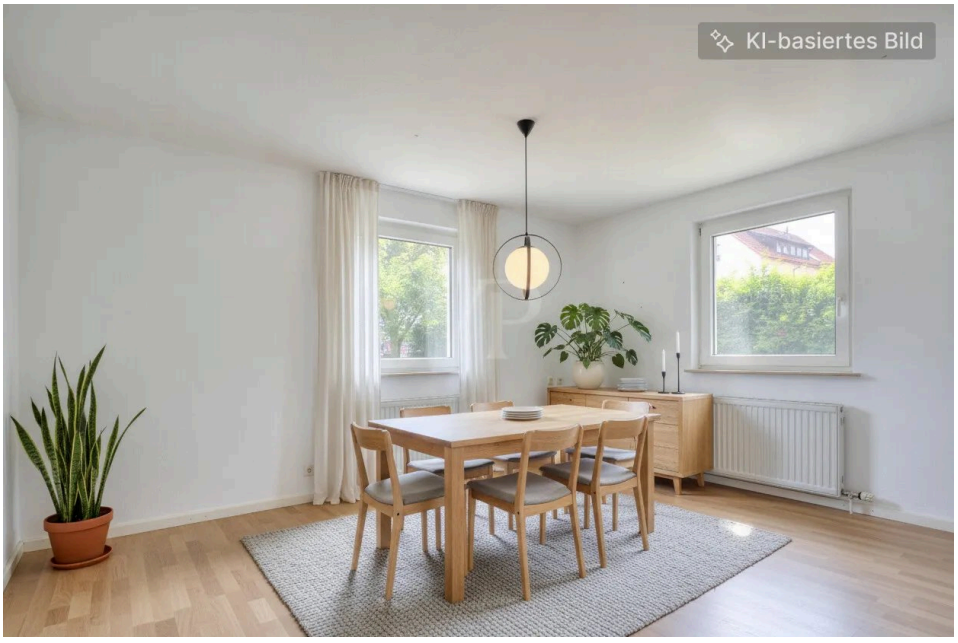




Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Die Immobilie



Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

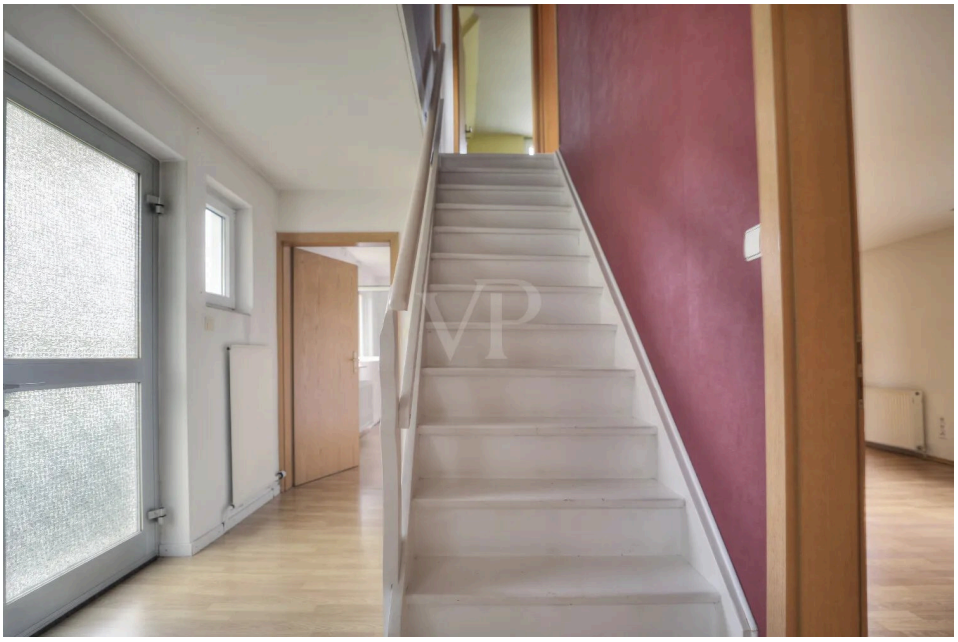
# Die Immobilie

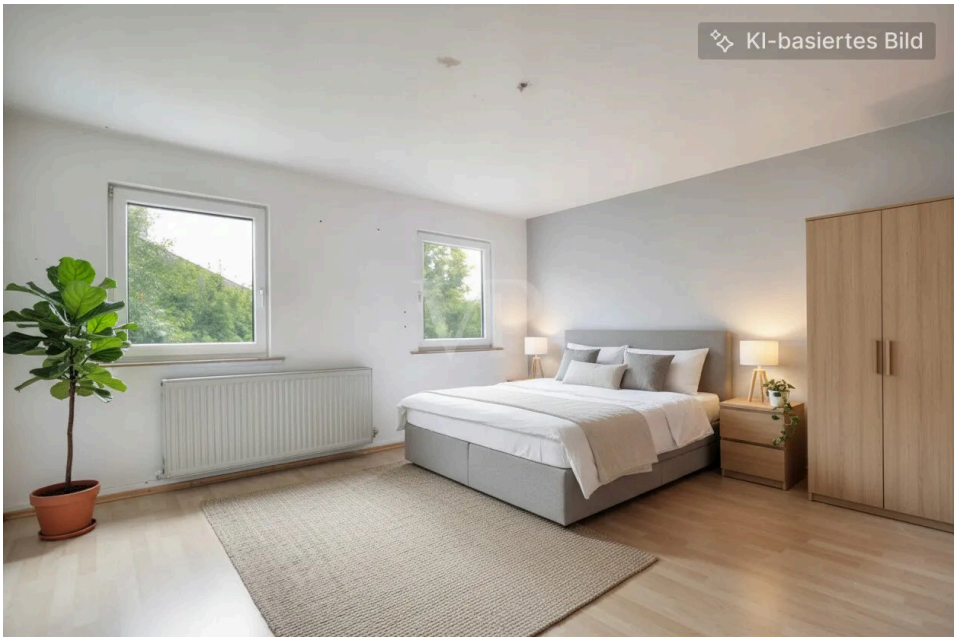




Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Die Immobilie

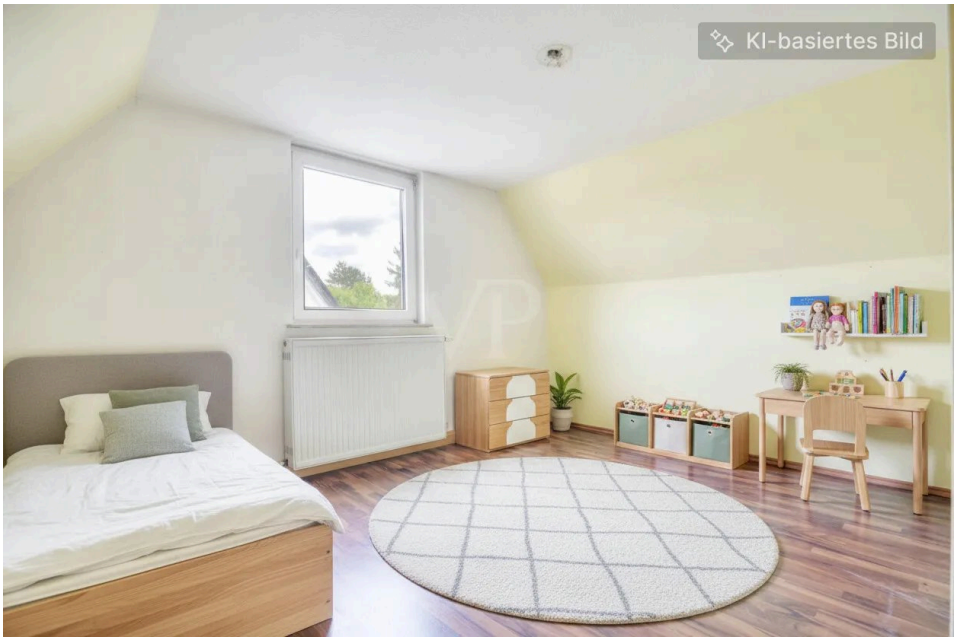




Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

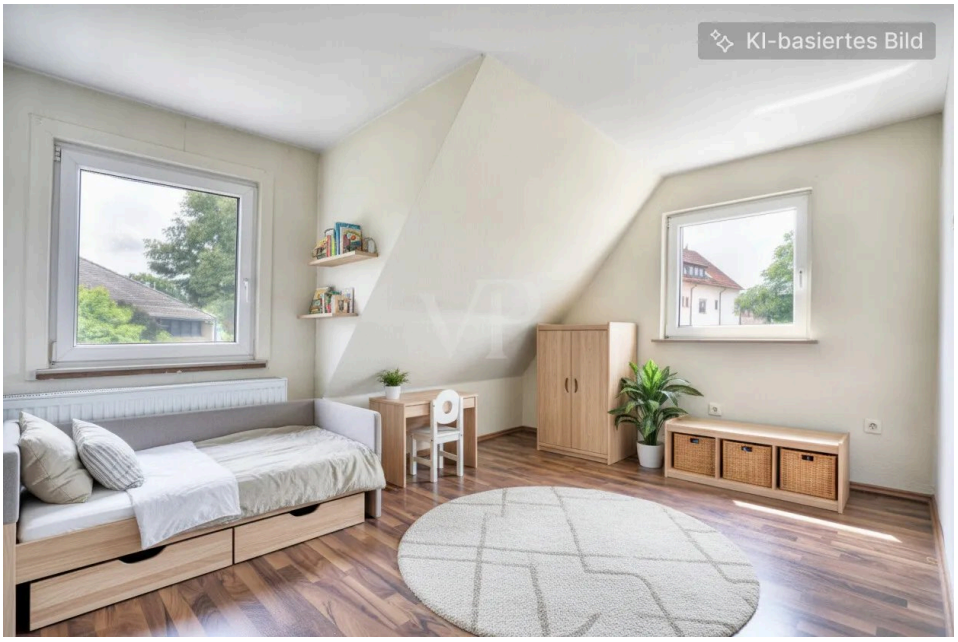
# Die Immobilie





Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Die Immobilie






Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188085 - 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

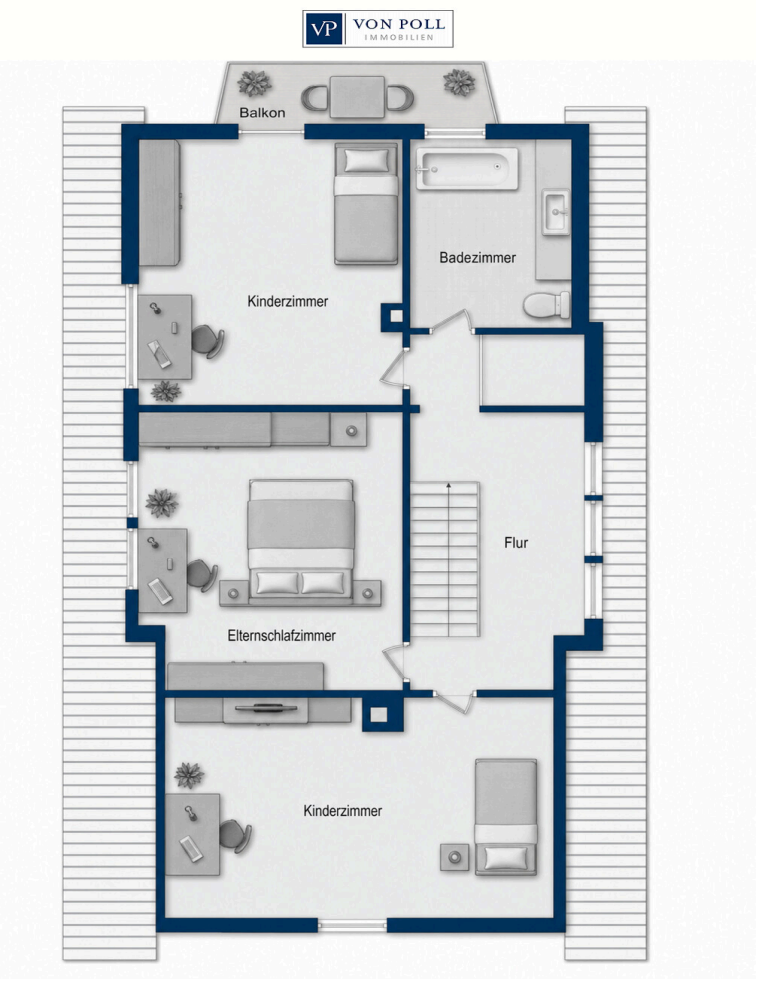
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Arbeitszimmer
Küche
WC
Diele
Wohnzimmer
Esszimmer
Ankleide




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: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in beliebter Lage von Heilbronn-Böckingen (Kreuzgrund) und vereint den Charme eines klassischen Wohnhauses mit einigen Modernisierungen. Auf rund 120 m² Wohnfläche + Keller und einem ca. 616 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf Platz, einen schönen Garten und eine gute Infrastruktur legen.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen und umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Wohn- und Essbereich, sowie eine Ankleide. Dadurch eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen, Arbeiten oder Hobbys. Ein Vollkeller mit Gewölbekeller ergänzt das Platzangebot und bietet praktische Abstell- und Nutzflächen.

Das Haus wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. So wurde das Badezimmer im Jahr 2011 umfassend renoviert. Bereits 2009 erfolgte der Einbau einer modernen Öl-Brennwertheizung. Die Fenster wurden 1994 erneuert, die Innentüren 1995 ausgetauscht. Im Jahr 2001 wurden das Dach sowie die Dachrinnen saniert. Zuletzt erhielten die Fensterläden im Jahr 2021 einen neuen Anstrich.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, nach Süden ausgerichtete Garten mit Terrasse. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, Spielmöglichkeiten für Kinder oder individuelle Gartengestaltung – hier genießen Sie viel Freiraum unter freiem Himmel.

Die zentrale Lage in Heilbronn-Böckingen überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Heilbronner Innenstadt sind sämtliche Ziele des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.
Ob als neues Zuhause für die Familie oder für alle, die ein gepflegtes Wohnhaus mit viel Platz und einem sonnigen Garten suchen – diese Immobilie überzeugt durch ihren guten Erhaltungszustand, ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre attraktive Lage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Ausstattung und Details

- Badezimmer + Gäste WC im Eingangsbereich
- Perfekt für Pärchen und kleine Familien
- Komplett unterkellert + Gewölbekeller
- Zentrale Lage in Böckingen (Gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel) und innerhalb von wenigen Minuten in Heilbronn
- Schöner, großer Garten mit Terrasse in Südausrichtung
- Außenstellplatz für zwei Autos
- Gartenhütte im Außenbereich

Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen – Heilbronn

# Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Böckingen, dem größten und ältesten Stadtteil Heilbronns, der mit ca. 23.000 Einwohnern eine lebendige und gut vernetzte Gemeinschaft bildet. Böckingen bietet ein vollständiges Angebot an Schulen, eine ausgezeichnete ärztliche Versorgung sowie optimale Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag bequem gestalten. Die Vielzahl an Sportvereinen sorgt zudem für eine breite Auswahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, während das im Ort liegende Freibad Gesundbrunnen das Freizeitangebot ideal ergänzt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zu mehreren Bushaltestellen sowie drei Haltepunkten der Stadtbahn, die eine schnelle Verbindung zur Heilbronner Innenstadt bieten. Die Stadt selbst, mit rund 132.000 Einwohnern, überzeugt nicht nur durch ihre gute Erreichbarkeit, sondern auch durch ein attraktives kulturelles und wissenschaftliches Angebot. Zudem ist Heilbronn wirtschaftlich stark aufgestellt und beherbergt zahlreiche namhafte Unternehmen, was die Stadt zu einem wichtigen wirtschaftlichen Motor in der Region macht.

Für Pendler bietet die Lage im Stadtteil Böckingen eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A81 und A6 (Weinsberger Kreuz), wodurch Ziele wie Stuttgart, Mannheim oder Nürnberg in kürzester Zeit erreichbar sind. Damit bietet der Stadtteil eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen und bester Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsregionen.

Das Objekt in dieser Lage bietet somit nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine hervorragende Anbindung an alle relevanten Infrastrukturangebote, sowohl lokal als auch überregional.

Objektnummer: 26188085 - 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