Heilbronn

# Wohnen am Wasserturm: Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und vielseitigem Hobbyraum

*Objektnummer: 26188102*




KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111.65 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 211 m²

Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn


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

Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26188102 |
| Wohnfläche | ca. 111.65 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5.5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2010 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 630.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 70.8 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 16.12.2034 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2010 |

Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

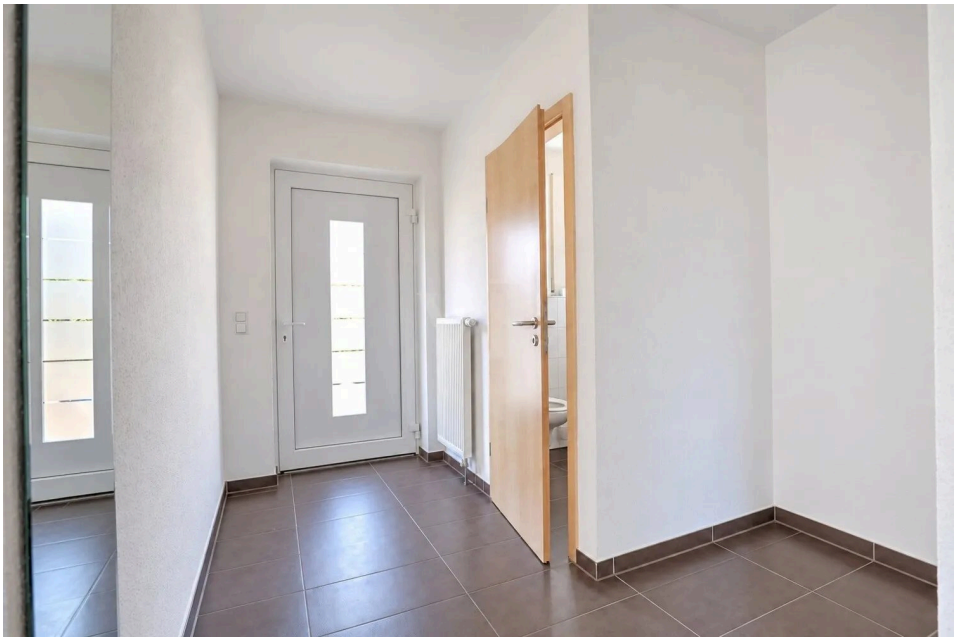
# Die Immobilie





Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Die Immobilie

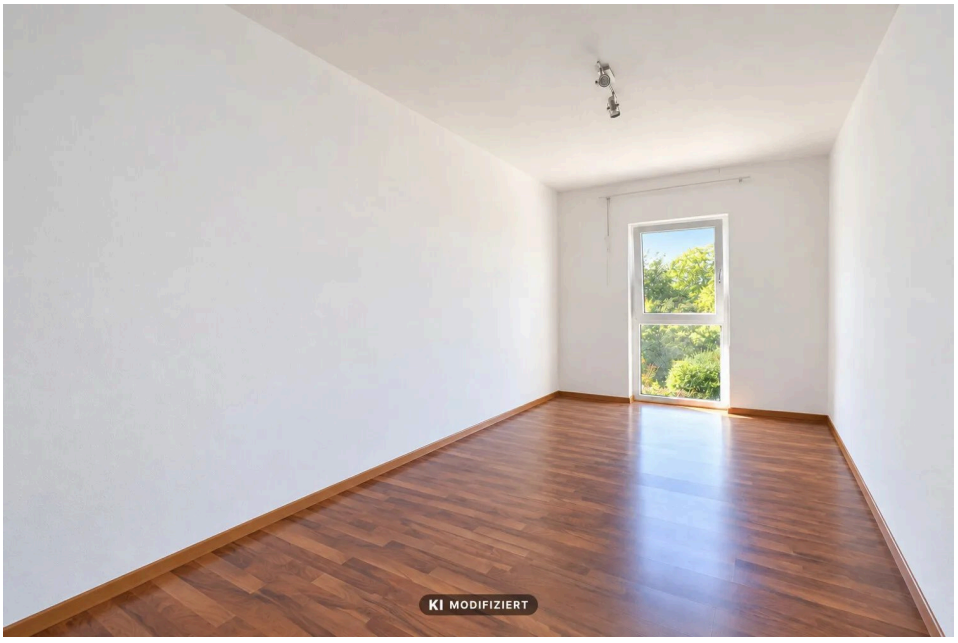




Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Die Immobilie






Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Die Immobilie

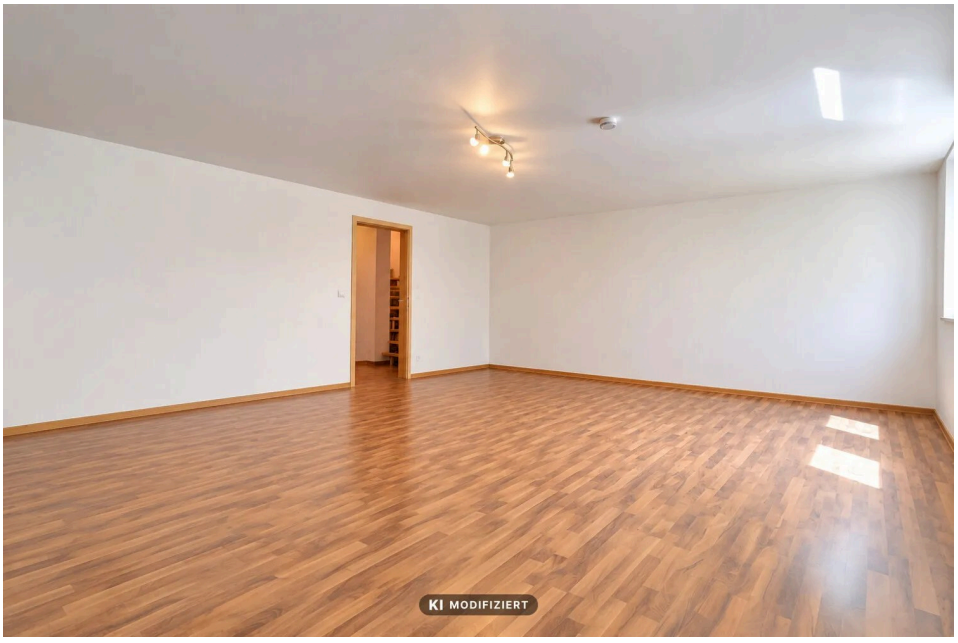





Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Die Immobilie



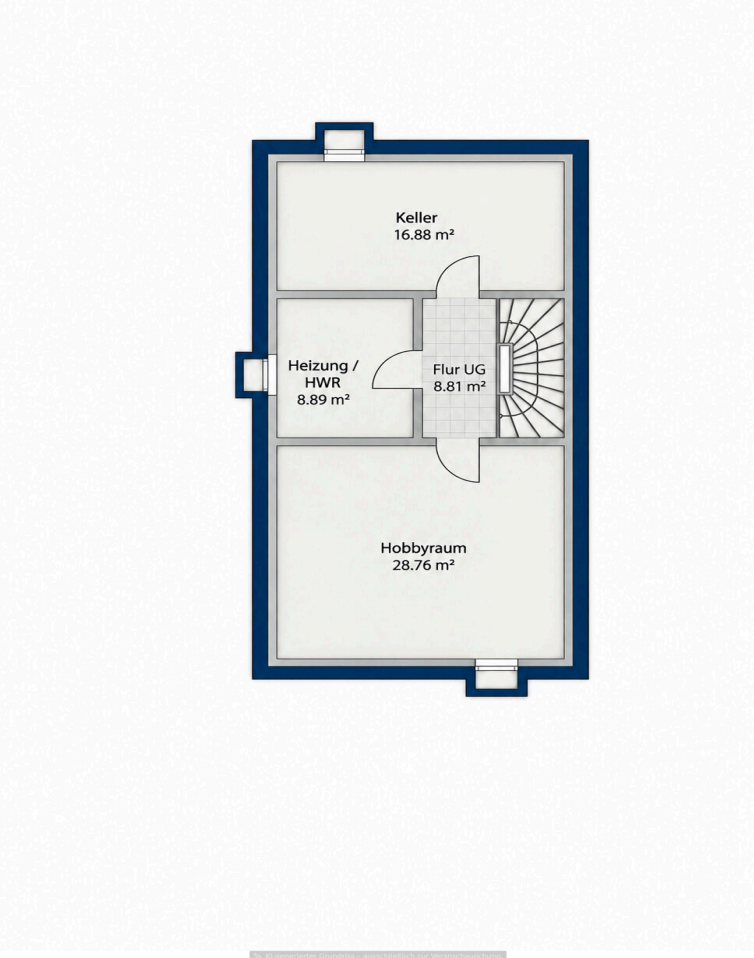
Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Die Immobilie



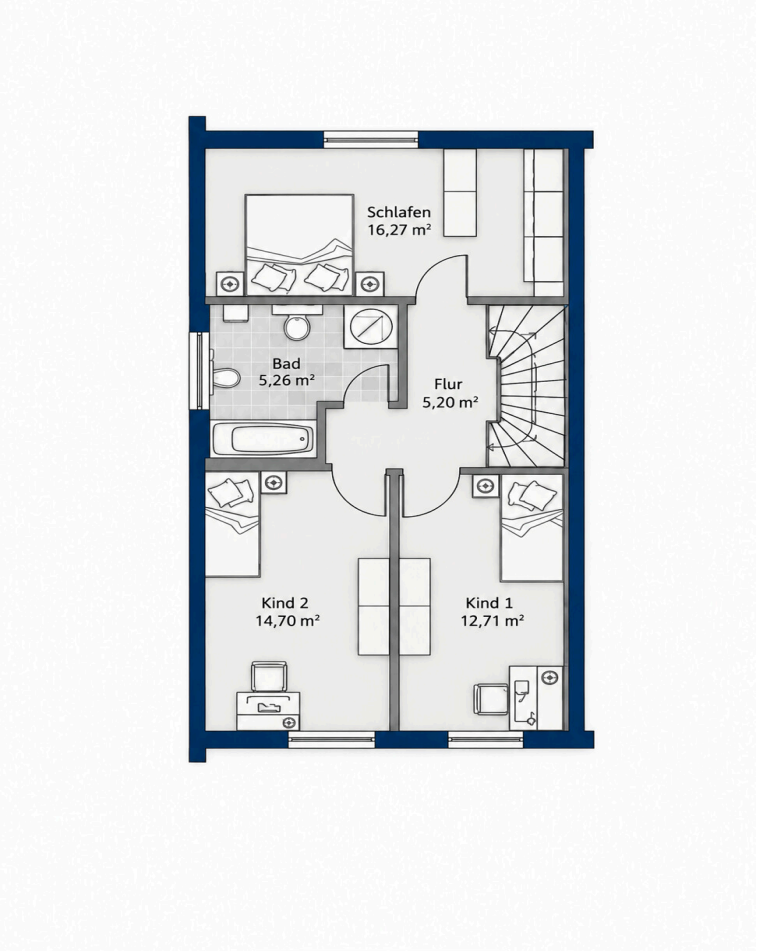
Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Grundrisse






KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.




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: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Ein erster Eindruck

Wohnen am Wasserturm: Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und vielseitigem Hobbyraum

In beliebter und ruhiger Wohnlage von Heilbronn-Böckingen, direkt am Wasserturm, befindet sich diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2010.
Mit rund 111 m² Wohnfläche, einem zusätzlichen ca. 28 m² großen beheizten Hobbyraum im Untergeschoss, einem schönen Garten und einer direkt am Haus gelegenen Einzelgarage bietet das Haus ein ideales Zuhause für Paare oder Familien mit ein bis zwei Kindern. Aktuell ist die Immobilie vermietet, aufgrund ihrer Lage und des familienfreundlichen Grundrisses eignet sie sich jedoch auch besonders gut für Eigennutzer.

Helles Wohnen mit Blick ins Grüne

Der freundliche Eingangsbereich verfügt über ein Gäste-WC mit Fenster und führt in den großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit rund 38 m². Die angrenzende moderne Küche mit ca. 9 m² fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.
Bodentiefe Fenster öffnen den Wohnbereich zur Terrasse und zum Garten und sorgen gemeinsam mit weiteren Fenstern im Ess- und Küchenbereich für viel Tageslicht. Der Blick ins Grüne und die unmittelbar an den Garten angrenzenden Schrebergärten sowie der Park schaffen eine besonders angenehme und weitgehend uneinsehbare Atmosphäre.
Die nach Westen ausgerichtete Terrasse mit ca. 12 m² lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten. Der Garten ist schön angelegt und bietet mit Geräteschuppen und Wasseranschluss alles, was man für die praktische Gartennutzung benötigt – ohne dabei einen zu hohen Pflegeaufwand zu verursachen.

Drei Schlafzimmer und modernes Tageslichtbad

Im Dachgeschoss befinden sich das ca. 14 m² große Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer mit ca. 11 m² und 12 m², die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Beide Kinderzimmer bieten einen schönen Blick in den Garten.
Das moderne Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne und zwei großen Dachflächenfenstern ausgestattet.

Vielseitiger Zusatzraum im Untergeschoss

Ein besonderes Highlight ist der ca. 28 m² große, beheizte Hobbyraum mit Tageslicht.

Ob als Büro, Spielezimmer, Hobby- oder Fitnessraum – hier steht zusätzlicher, flexibel nutzbarer Raum zur Verfügung.
Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen großzügigen Kellerraum mit ca. 16 m² sowie den Technik- und Heizraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Gepflegtes Zuhause mit guter Energieeffizienz

Das 2010 erbaute Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über pflegeleichten Laminatboden in den Wohnräumen. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, die Immobilie erreicht die Energieeffizienzklasse B.
Insgesamt bietet das Haus eine gelungene Kombination aus ruhiger, beliebter Wohnlage, einem familienfreundlichen Grundriss, schönem Garten und vielseitig nutzbaren Räumen. Besonders attraktiv ist dabei die Verbindung aus ausreichend Platz und einem Grundstück, das vergleichsweise pflegeleicht bleibt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Ausstattung und Details

- Die Räume wurden auf Wunsch des aktuellen Mieters mithilfe von KI leergeräumt.
- Beliebte Lage am schönen Wasserturm in Heilbronn Böckingen
- Baujahr 2010
- Energieeffizienz: B
- Großer Wohn-/Essbereich
- Moderne Einbauküche
- Schöne Terrasse + Garten in sonniger West-Ausrichtung
- Drei Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer + Gäste WC
- Großer Hobbyraum im UG
- Keller
- Technik / HWR
- Geräteschuppen
- Einzelgarage

Objektnummer: 26188102 - 74080 Heilbronn

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Heilbronn-Böckingen, einem gewachsenen und familienfreundlichen Stadtteil mit rund 23.000 Einwohnern. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum historischen Böckinger Wasserturm und zum grünen Ziegeleipark. Die weitläufigen Grünflächen bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeit und Erholung und verleihen der Wohnlage einen besonderen Charme.

Böckingen verbindet die Vorzüge eines ruhigen, gewachsenen Wohnumfelds mit der Nähe zur Heilbronner Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen sind schnell erreichbar. Auch die Heilbronner Innenstadt ist nur wenige Kilometer entfernt.

Heilbronn selbst zählt rund 133.000 Einwohner und ist ein bedeutender Wirtschafts- und Bildungsstandort der Region. Zahlreiche namhafte Unternehmen und Arbeitgeber wie Audi, Kaufland, Unilever/Knorr und Intersport prägen den Wirtschaftsstandort. Mit dem Innovation Park Artificial Intelligence (IPAI) entsteht in Heilbronn zudem ein international ausgerichtetes Zentrum für Künstliche Intelligenz. Der innovative Zukunftsstandort stärkt die Bedeutung Heilbronns als Technologie- und Wirtschaftsstandort und zieht Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Fachkräfte aus dem In- und Ausland an.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend: Über die A6 und A81 sind Stuttgart, Mannheim, Nürnberg und weitere wichtige Wirtschaftsregionen schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr bietet zudem eine gute Anbindung innerhalb Heilbronns und in die umliegenden Städte.

Eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung – mitten in einem der traditionsreichen Stadtteile Heilbronns.

Objektnummer: 26188102 - 74080 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