Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Südost-Garten nahe dem Gesundbrunnen

Objektnummer: 26188110



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132.22 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 603 m²

Objektnummer: 26188110 - 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: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188110
Wohnfläche	ca. 132.22 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	445.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	386.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Heilbronn
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

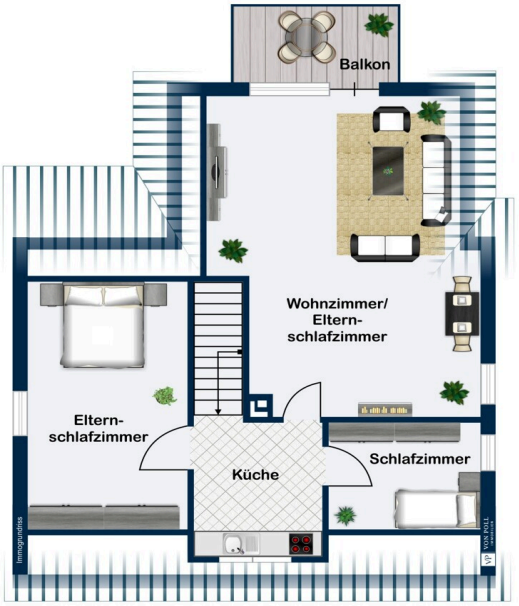
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – 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: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Wer durch die ruhigen Straßen unweit des Gesundbrunnens schlendert, spürt sofort die gewachsene Gelassenheit dieses Viertels. Hier erhebt sich ein Einfamilienhaus, das bereits beim ersten Schritt durch die Eingangstür seinen Charakter offenbart. Die Haustür öffnet sich zu einem Ambiente, das mit großzügigen 132 m² Wohnfläche und sechs Zimmern Raum für das tägliche Leben schafft.

Im Erdgeschoss verbindet sich das Herzstück des Hauses, der helle Wohnbereich, ganz selbstverständlich mit direktem Zugang auf die Terrasse und den schönen Garten. Auf der Terrasse in Ost-Ausrichtung genießt man am Morgen die ersten Sonnenstrahlen und blickt auf das 603 Quadratmeter große Grundstück, das mit viel Platz zum Durchatmen und Entspannen einlädt. Die Küche schließt sich praktisch an das Esszimmer an, kurze Wege machen den Alltag leicht. Das separate WC ergänzt das Tageslicht-Badezimmer, wodurch der Tagesablauf entspannt bleibt.

Vier mögliche Schlafzimmer verteilen sich über die beiden Ebenen des Hauses. Im Obergeschoss öffnet sich ein außergewöhnlich großes Schlafzimmer/ zweites Wohnzimmer mit hohen Decken, das ein Gefühl von Freiheit und Rückzug vermittelt. Licht und Luft finden hier ihren Weg, sodass sich der Raum zu jeder Tageszeit angenehm anfühlt. Ein Balkon fügt sich perfekt an den Raum an. Zwei weitere Zimmer, perfekt für Kinder- und Arbeitszimmer runden diese Ebene ab. Der Flur gibt Platz für eine Küchenzeile. So könnte diese Ebene auch als (ausgenommen Badezimmer) als autarke Wohneinheit genutzt werden.

Im Untergeschoss und im Dachstuhl wartet großzügiger Stauraum, der dem geordneten Leben seine Leichtigkeit schenkt. Hier stehen Ihnen Kellerräume, sowie ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Garten und ein Gewölbekeller zur Verfügung.

Die Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang in den Garten, punktet mit einer eigenen Grube, praktisch für alle, die gern selbst Hand anlegen. Glasfaser ist bereits im Haus, so dass schnelles Internet für Homeoffice und Unterhaltung selbstverständlich ist.

Die Nähe zum Gesundbrunnen, zu Fuß in 15 Minuten, mit dem Auto in drei, macht das tägliche Leben angenehm unkompliziert. Gleichzeitig liegt das Haus ruhig genug, um am Abend auf dem eigenen Balkon oder der Terrasse den Tag ausklingen zu lassen. Wer hier wohnt, spürt die Geschichte jeder Wand und genießt die Gelassenheit eines Hauses, das mit etwas Sanierungsgeschick, mit Erfahrung und Sorgfalt in die Zukunft blickt.

Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Ausstattung und Details

- Unweit vom Gesundbrunnen entfernt (ca. 15 min. zu Fuß / 3 min. mit dem Auto)
- Gute Verkehrsanbindung
- Großzügiges Grundstück mit 603 m²
- Viel Platz zum Entfalten
- Flexible Nutzung des Hauses (Ein- und Zweifamilienhaus)
- Balkon und Terrasse in Ost-Ausrichtung
- Viel Stauraum im Untergeschoss + Dachstuhl
- Doppelgarage mit elektrischem Garagentor und Grube
- Großes Schlafzimmer im DG mit hohen Decken
- Separates WC zum Badezimmer
- Glasfaseranschluss im Haus

Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Heilbronner Stadtteil Böckingen, genauer gesagt im beliebten Wohngebiet Kreuzgrund. Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone, eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft mit überwiegend Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten – ein ideales Umfeld für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter städtischer Infrastruktur aus. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Kindergärten sowie die Heinrich-von-Kleist-Realschule – ein moderner und etablierter Schulstandort im Stadtteil. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Gesundheitszentrum Gesundbrunnen liegt in der näheren Umgebung.

Für Erholung und Freizeitgestaltung bietet das Gebiet rund um den Kreuzgrund zahlreiche Möglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Biodiversitätspfad, der auf rund acht Kilometern durch Streuobstwiesen, Wiesenflächen und kleine Waldstücke führt – ideal für Spaziergänge, Jogging oder kleine Ausflüge mit der Familie. Darüber hinaus laden der Heilbronner Stadtwald, das Köpfertal sowie der Wartberg mit seinem Aussichtsturm zu naturnahen Erlebnissen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut: Mehrere Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar und verbinden das Wohngebiet zuverlässig mit der Heilbronner Innenstadt und dem Bahnhof. Auch mit dem Auto besteht eine schnelle Verbindung zu den überregionalen Verkehrsachsen, sodass Pendler ebenfalls von dieser Lage profitieren.

Insgesamt bietet die Lage eine hohe Lebensqualität in einem ruhigen, grünen Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen – eine gefragte Wohnlage für Menschen, die stadtnahes Wohnen mit Natur und Nachbarschaftsgefühl verbinden möchten.

Objektnummer: 26188110 - 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