Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Familienwohnen am Wasserturm – Viel Platz zum Leben

Objektnummer: 26188148



KAUFPREIS: 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 454 m²

Objektnummer: 26188148 - 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: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188148
Wohnfläche	ca. 213 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	885.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	167.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie

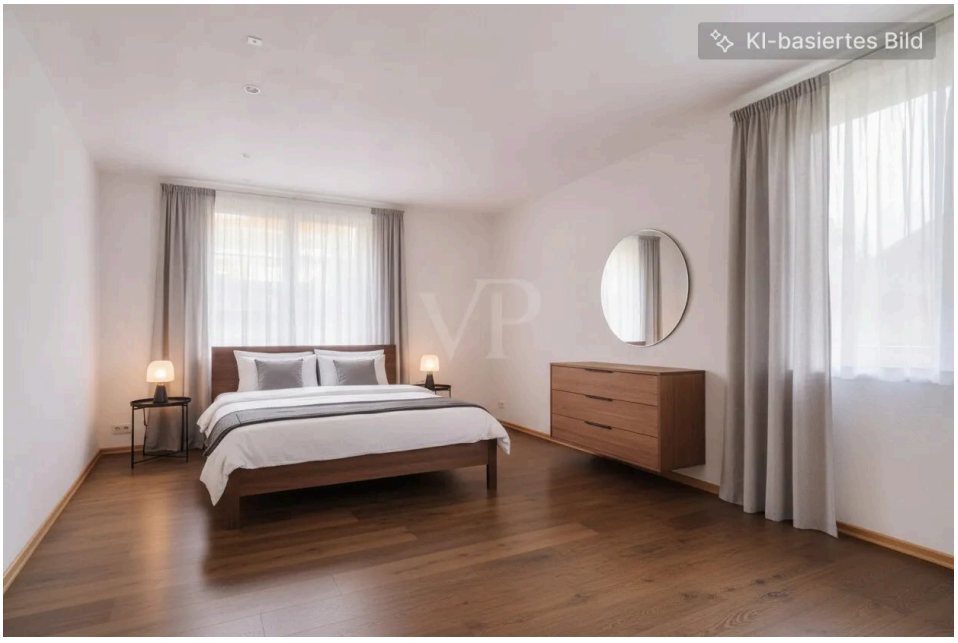




Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

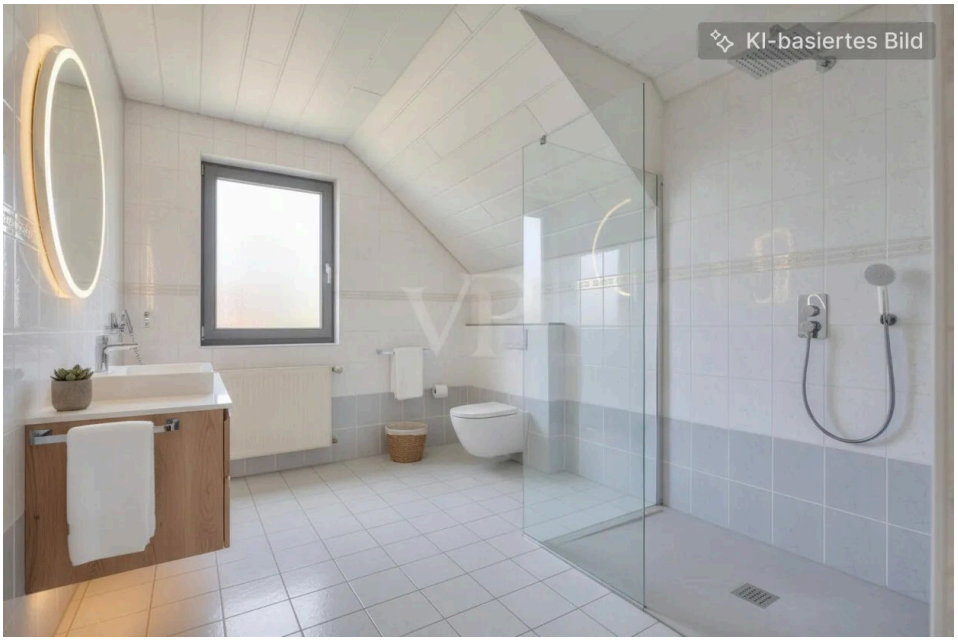
Die Immobilie





Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie

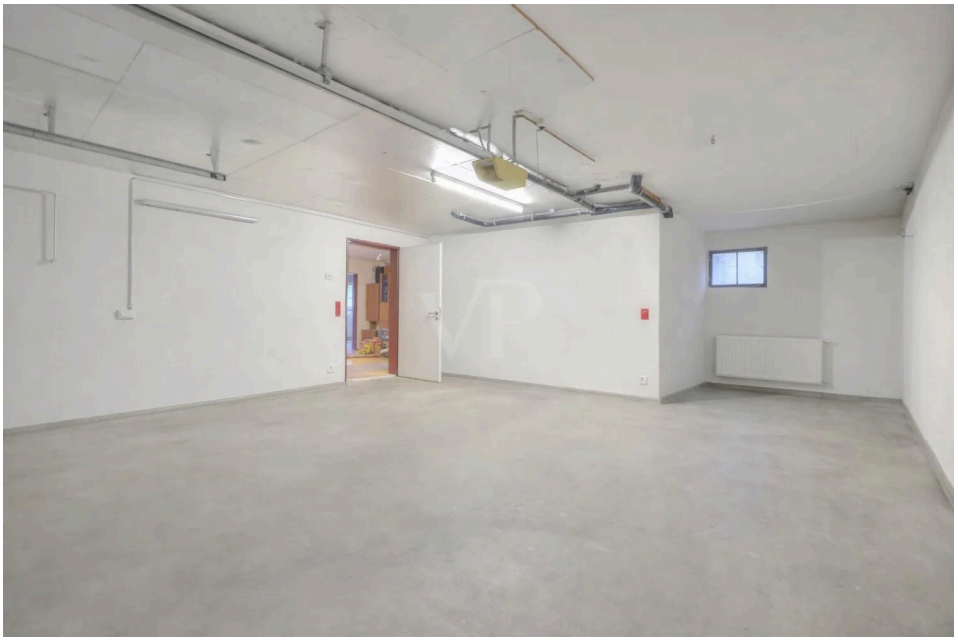




Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





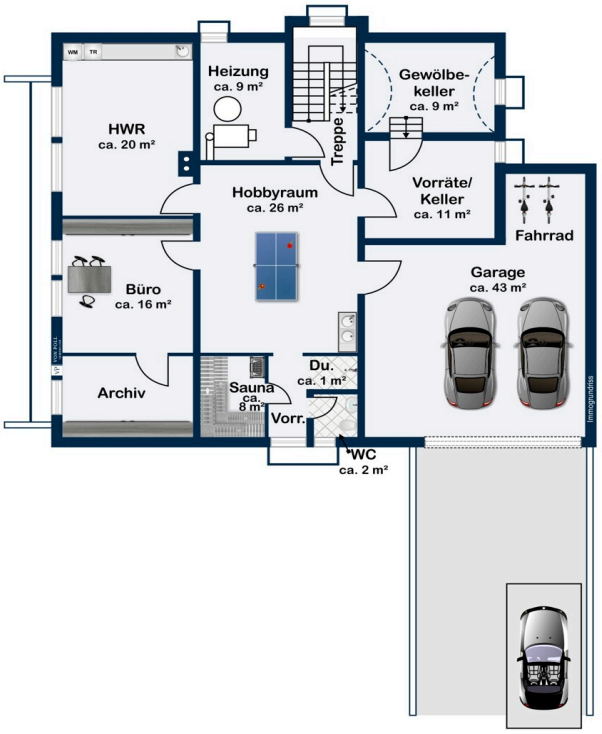
Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

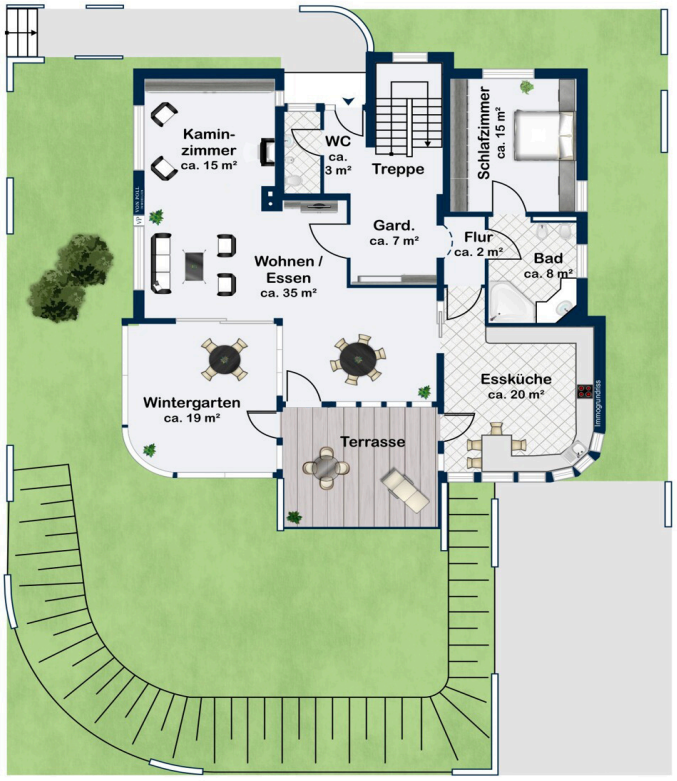
Die Immobilie

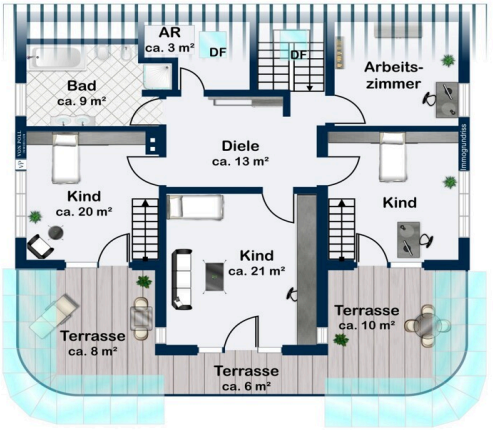


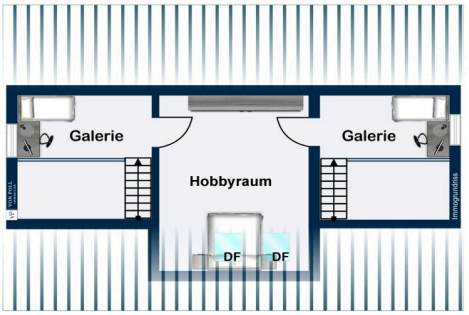
Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Grundrisse




Kamin-
zimmer
ca. 15 m²
WC
ca.
3 m²
Treppe
Schlafzimmer
ca. 15 m²
Gard.
ca. 7 m²
Flur
ca. 2 m²
Bad
ca. 8 m²
Wohnen /
Essen
ca. 35 m²
Essküche
ca. 20 m²
Wintergarten
ca. 19 m²
Terrasse


AR
ca. 3 m²
DF
DF
Arbeits-
zimmer
Bad
ca. 9 m²
Diele
ca. 13 m²
Kind
ca. 20 m²
Kind
Kind
ca. 21 m²
Terrasse
ca. 10 m²
Terrasse
ca. 8 m²
Terrasse
ca. 6 m²



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: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Familienwohnen am Wasserturm – Viel Platz zum Leben

In einer der beliebtesten Wohnlagen von Heilbronn-Böckingen, am Wasserturm, erwartet Sie dieses großzügige Architektenhaus mit viel Raum für die ganze Familie. Die durchdachte Architektur, helle Wohnräume und der sonnige Garten schaffen beste Voraussetzungen für ein Zuhause, in dem sich Groß und Klein gleichermaßen wohlfühlen.

Erdgeschoss – Wohnen, Leben und Genießen auf einer Ebene

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die alle Ebenen des Hauses miteinander verbindet. Herzstück des Erdgeschosses ist der rund ca. 50 m² große Wohn- und Essbereich mit Kaminzimmer und Wintergarten. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier gelangen Sie direkt auf die Südterrasse und in den Garten – der ideale Platz für gemeinsame Grillabende, spielende Kinder oder entspannte Stunden im Freien. Die geräumige Küche bietet kurze Wege und ausreichend Platz für den Familienalltag. Das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Tageslichtbad ermöglicht zudem komfortables Wohnen auf einer Ebene. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Obergeschoss & Dachgeschoss – Rückzugsorte für die ganze Familie

Im Obergeschoss stehen drei großzügige Schlafzimmer zur Verfügung – alle mit Zugang zur weitläufigen Dachterrasse. Ob Kinderzimmer, Jugendzimmer oder Gästezimmer – hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Bereich. Ein besonderes Plus sind die beiden Galeriezimmer, die von den Kinderzimmern aus zugänglich sind. Zusammen mit dem zusätzlichen Zwischenbereich entstehen ideale Rückzugsorte zum Spielen, Lesen, Lernen oder einfach zum Wohlfühlen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice oder Hobbyraum. Das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne bietet ausreichend Platz für den täglichen Familienalltag. Ein separater Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum.

Untergeschoss – Mehr als ein Keller: Hobby, Büro, Wellness und viel Tageslicht

Auch das Untergeschoss bietet weit mehr als klassische Nutzfläche. Neben Hauswirtschafts- und Technikräumen stehen ein großer Hobbyraum sowie ein separates Büro mit Archiv zur Verfügung. Der Gewölbekeller verleiht dieser Ebene eine besondere Atmosphäre. Für entspannte Auszeiten sorgt der private Saunabereich mit Dusche. Abgerundet wird das Angebot durch die integrierte Doppelgarage mit

elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus.

Fazit – Ein Zuhause mit Platz für heute und morgen

Ein Haus, das Familien viel Raum zum Leben bietet – in einer der gefragtesten Wohnlagen von Heilbronn-Böckingen.

Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ausstattung und Details

- Solar Balkonkraftwerk
- Süd-Terrasse
- elektrische Markise
- Küche (EBK) mit Frühstücksplatz
- Doppelgarage + mit direktem Hauszugang
- HWR sowie Arbeitszimmer (Büro) mit Tageslicht (Hochparterre)
- Dachterrasse, Wintergarten und Garten / Terrasse in sonniger Südlage
- teilweise Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kaminofen
- Alarmgesicherte Fenster
- Natursteinböden
- Wellnessbereich mit Sauna im UG
- Fassadendämmung mit neuem Anstrich
- großzügiger Hobbyraum
- Der Glasfaserausbau wird zwischen 31.03.2026 - 08.06.2026 abgeschlossen sein (Quelle - Homepage Telekom)

Objektnummer: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Alles zum Standort

Lage & Infrastruktur:
Der Ziegeleipark ist ganz in Ihrer Nähe!
Alles Wichtige direkt vor der Haustür
Die Lage in Heilbronn-Böckingen zeichnet sich vor allem durch ihre kurzen Wege aus.

Familienfreundlichkeit und Bildung
Für Familien ist die Lage ideal: Der Kindergarten und die Grundschule sind weniger als einen Kilometer entfernt und damit sogar bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Auch für den weiteren Bildungsweg ist gesorgt, da sämtliche weiterführenden Schulen von der Realschule bis zum Gymnasium im nahen Umkreis von etwa drei Kilometern liegen.

Versorgung und Gesundheit direkt im Viertel:
Die täglichen Erledigungen lassen sich hier fast im Vorbeigehen erledigen. Der nächste Supermarkt ist nur rund 650 Meter entfernt, was spontane Einkäufe ohne großen Aufwand ermöglicht. Auch die medizinische Versorgung ist exzellent: Ein Hausarzt befindet sich in direkter Nachbarschaft, und das Krankenhaus ist im Bedarfsfall in wenigen Minuten erreichbar.

Bestens vernetzt – auch ohne Auto:
In puncto Mobilität punktet das Objekt durch seine Vielseitigkeit. Eine Bushaltestelle liegt mit 300 Metern Entfernung praktisch direkt vor der Tür. Wer weiter pendelt, profitiert von der schnellen Erreichbarkeit der Straßenbahn und des Fernbahnhofs, sodass man auch ohne eigenes Auto jederzeit flexibel bleibt.

Freizeitwert für jeden Geschmack:
Auch nach Feierabend hat die Umgebung einiges zu bieten. Sportbegeisterte finden Fußball-, Tennis- und Fitnessclubs in unmittelbarer Nähe. Für die Wochenendgestaltung locken das Schwimmbad, ein Reitverein oder das kulturelle Angebot von Heilbronn mit Kino und Theater, die allesamt nur eine kurze Fahrt entfernt liegen.

Objektnummer: 26188148 - 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