

Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Wohnglück auf zwei Ebenen – mit Garten, Terrasse und Balkon ins Grüne

CODICE OGGETTO: 25188043



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132,22 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 603 m²

CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188043
Superficie netta	ca. 132,22 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.09.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	386.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

La proprietà



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

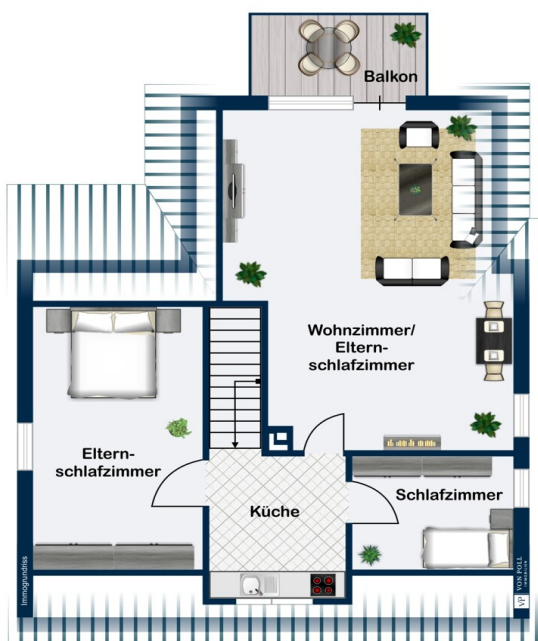
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/heilbronn

CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in massiver Bauweise befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 603 m² und bietet eine Wohnfläche von rund 140 m², verteilt auf zwei Ebenen. Die gelungene Raumaufteilung sowie der schöne Garten machen das Objekt besonders attraktiv – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch die Nutzung als Zweiparteienhaus.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus alle wesentlichen Räume bequem erreichbar sind. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer mit großen Fensterfronten und direktem Zugang zur Terrasse sowie dem weitläufigen Garten. Die gut geschnittene Küche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke und wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt. Direkt angrenzend befindet sich das separate Esszimmer, ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage eignet sich hervorragend als Gästezimmer, Büro oder zusätzliches Schlafzimmer. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Tageslichtbad sowie ein separates WC.

Über eine stilvolle Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit drei weiteren, vielseitig nutzbaren Zimmern überzeugt – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. In einem weiteren Raum, direkt hinter der Treppe, sind sämtliche Anschlüsse für eine Küche vorhanden, wodurch die Etage auch als eigenständige Wohneinheit genutzt werden kann. Vom größten der drei Zimmer gelangen Sie auf den sonnigen Balkon mit Blick ins Grüne, ein idealer Ort zum Entspannen.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen die Versiegelung der Dacheindeckung im Jahr 2020 sowie die umfassende Modernisierung der Elektrik im Jahr 2005 und die Erneuerung der Hauseingangstür.

Das großzügige Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: Neben Rasen- und Pflanzflächen gibt es ausreichend Platz für Spielbereiche, Gemüsebeete oder eine weitere Terrassengestaltung. Ein kleines Gartenhaus steht ebenfalls zur Verfügung. Für ausreichend Stauraum sorgen der fast vollständig unterkellerte Bereich und eine große Doppelgarage mit elektrischem Garagentor.

Die ruhige und familienfreundliche Lage in Böckingen – Kreuzgrund überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie das Gesundheitszentrum Gesundbrunnen sind schnell erreichbar. Die gute Anbindung an den

öffentlichen Nahverkehr sowie an überregionale Verkehrswege sorgt für hohe Flexibilität im Alltag.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Einfamilienhaus ein durchdachtes Raumkonzept, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier ein wunderbares Zuhause für Sie und Ihre Familie realisieren.

Für weitere Informationen, das vollständige Exposé oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Dettagli dei servizi

- 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
- Glasfaser in der Straße

CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Tutto sulla posizione

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 Adresse Jörg-Metzler-Weg 15 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.

CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 386.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODICE OGGETTO: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com