

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 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	484.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 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	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	421.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



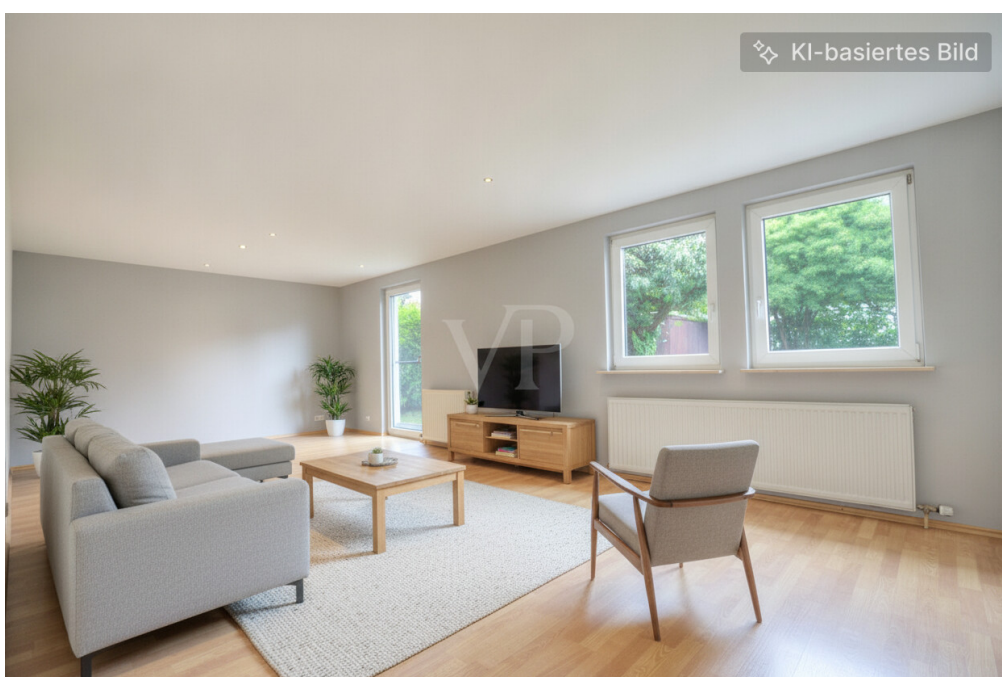
Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



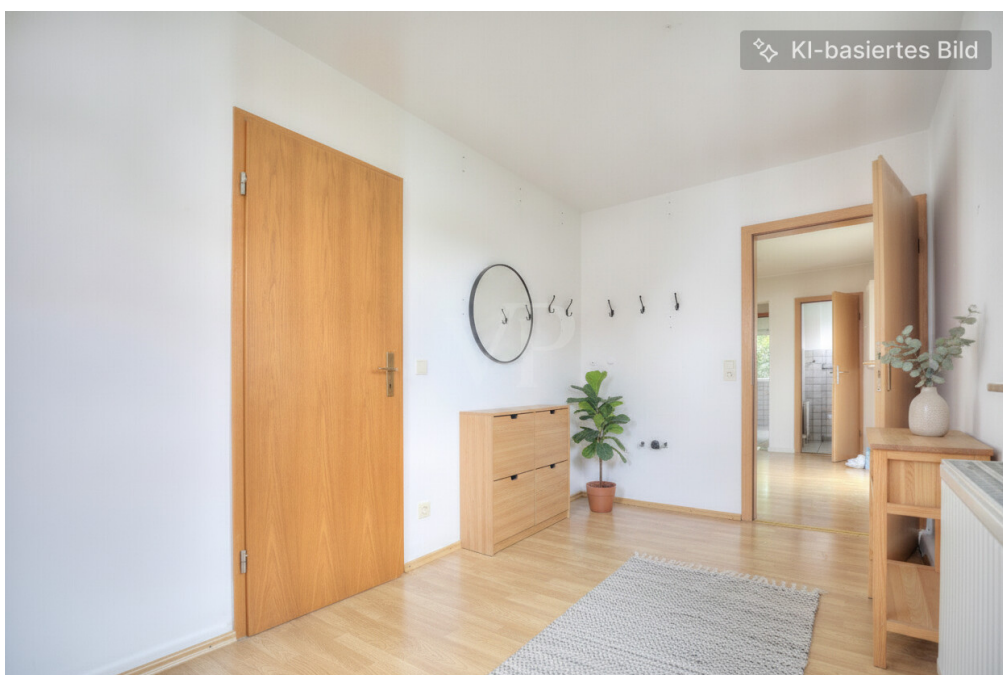
Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

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



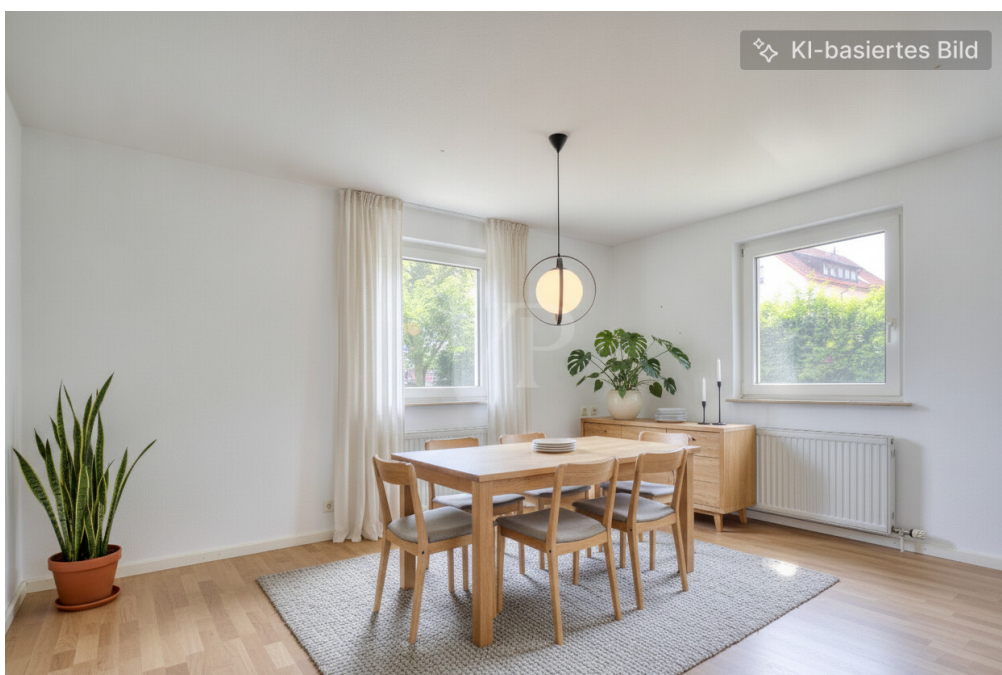
Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



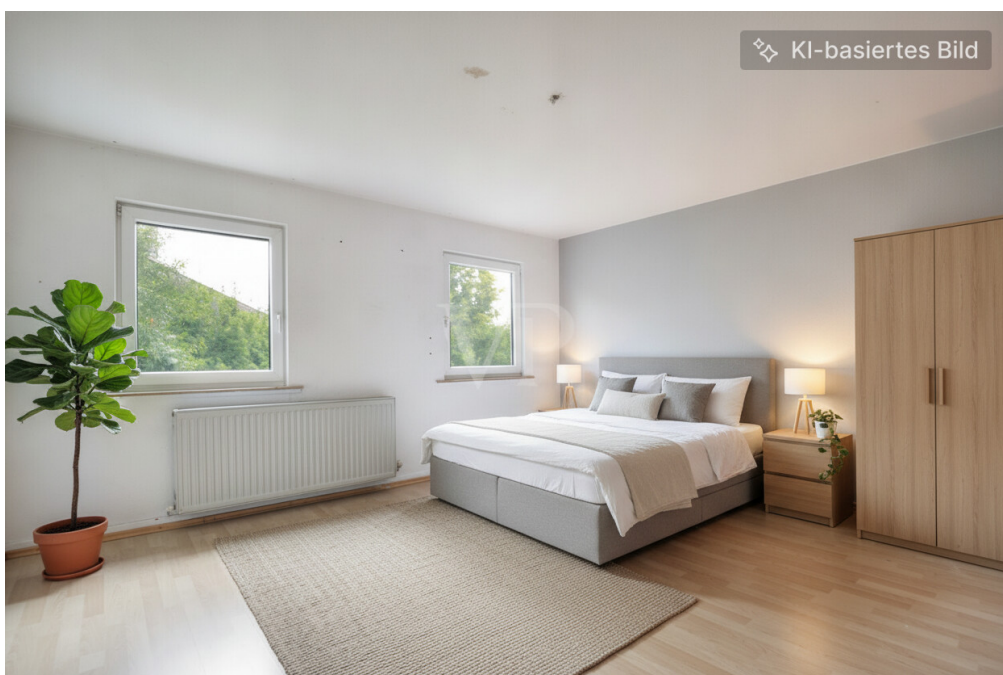
Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188085 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

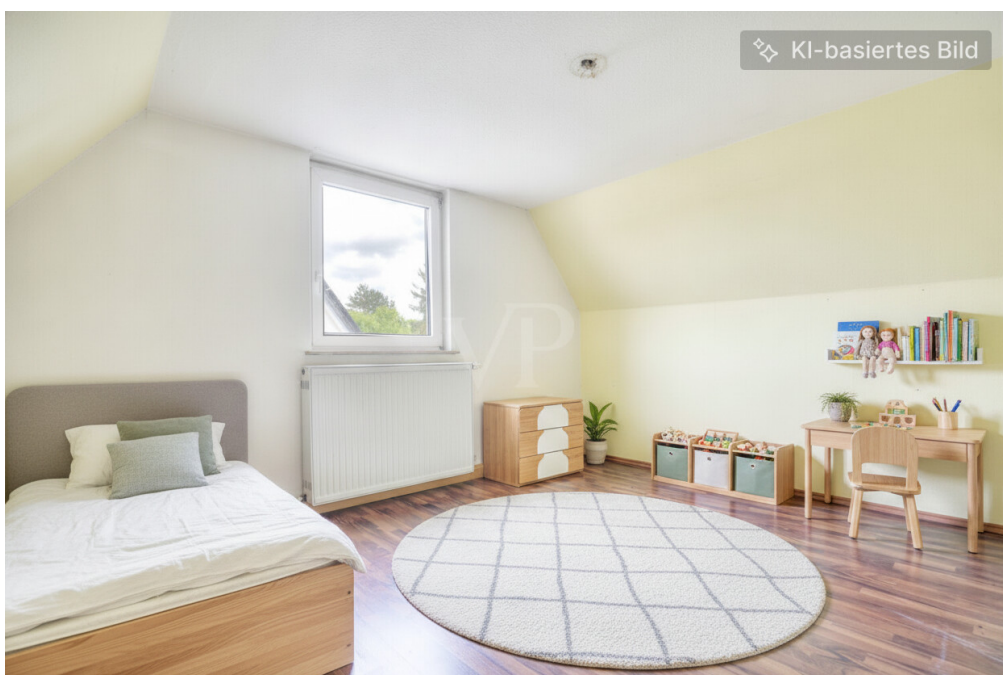
Die Immobilie



KI-basiertes Bild

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

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®



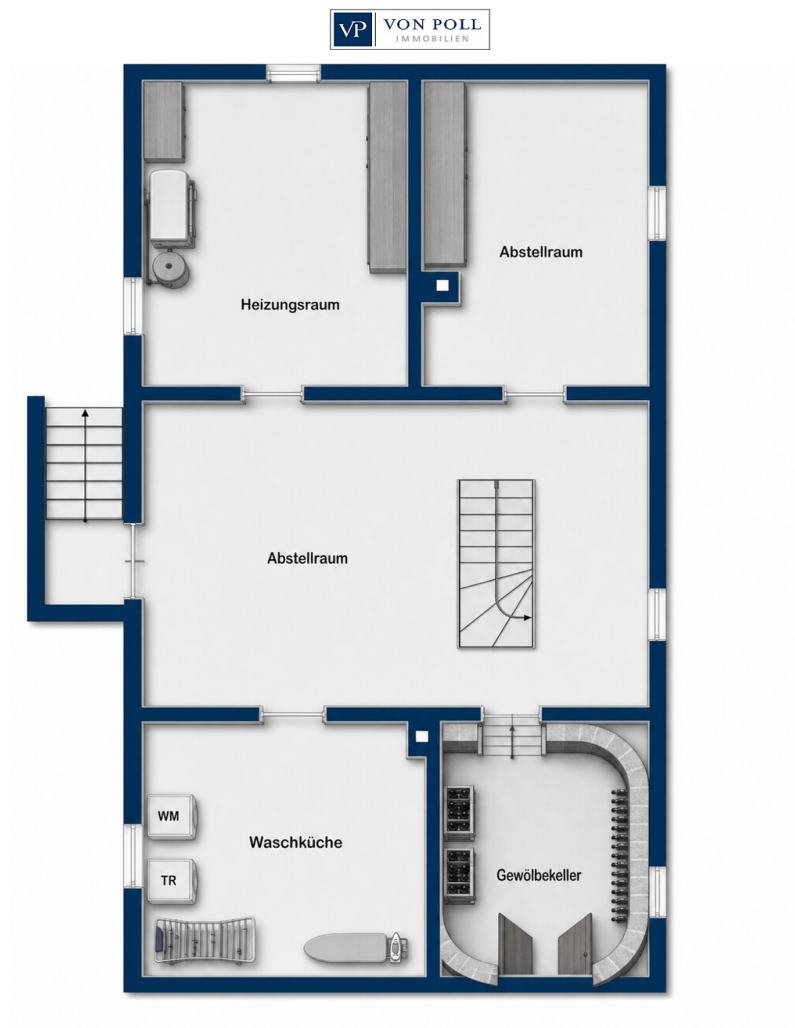
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

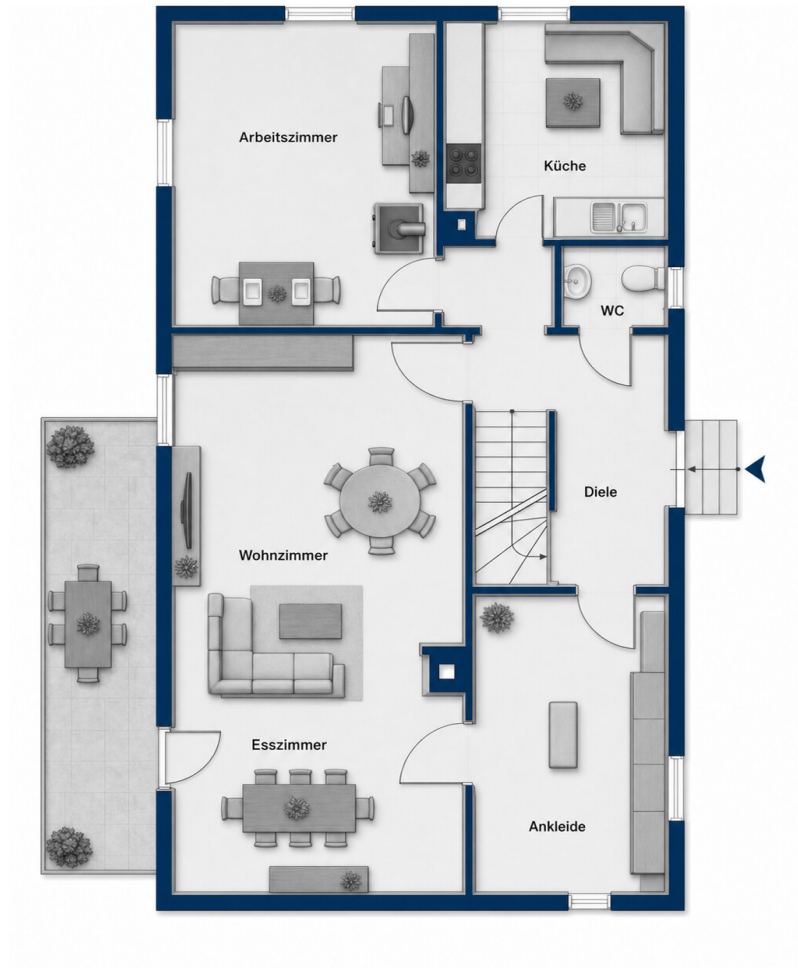
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD™

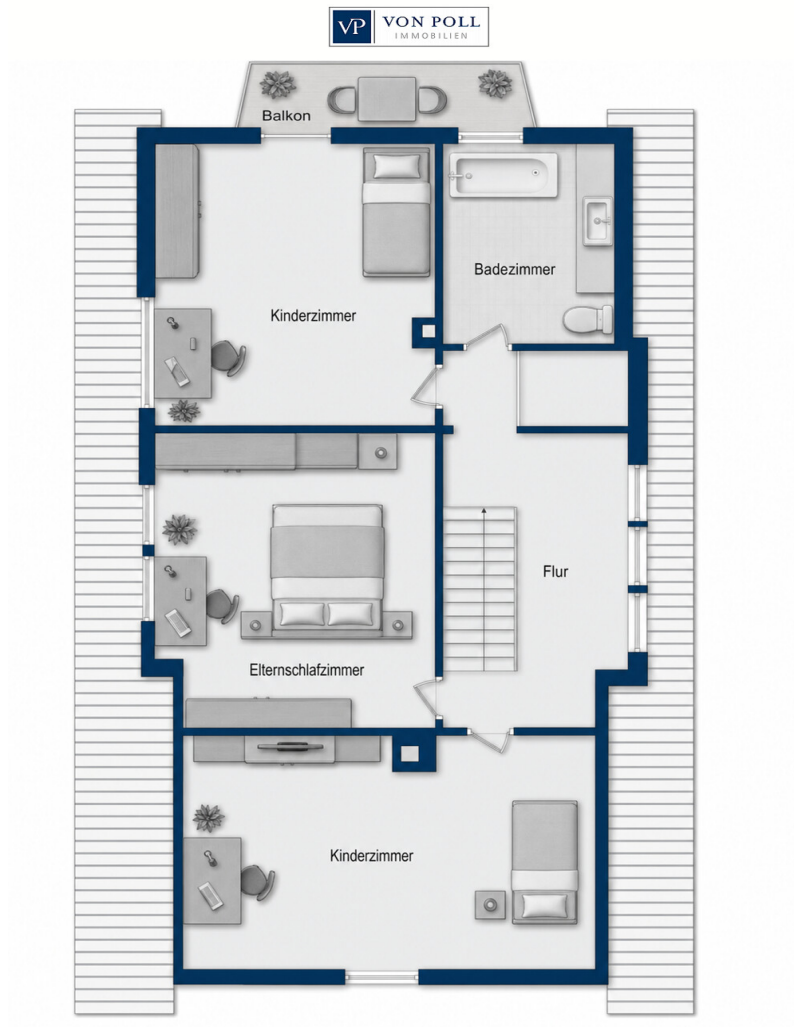
www.von-poll.com

Objektnummer: 26188085 - 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: 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 Heilbronn, 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