

Heilbronn Böckingen - Heilbronn

# Lichterfülltes Zuhause mit großem Südgarten und zentraler Lebensfreude

Objektnummer: 26188028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 616 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26188028 - 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: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188028	Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1937	Modernisierung / Sanierung	2009
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	421.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



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](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie

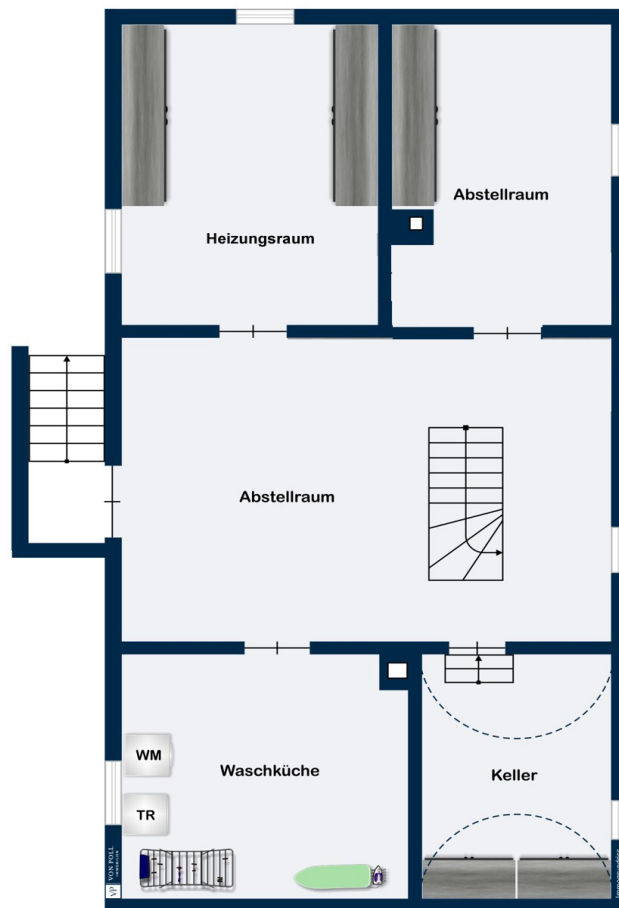
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

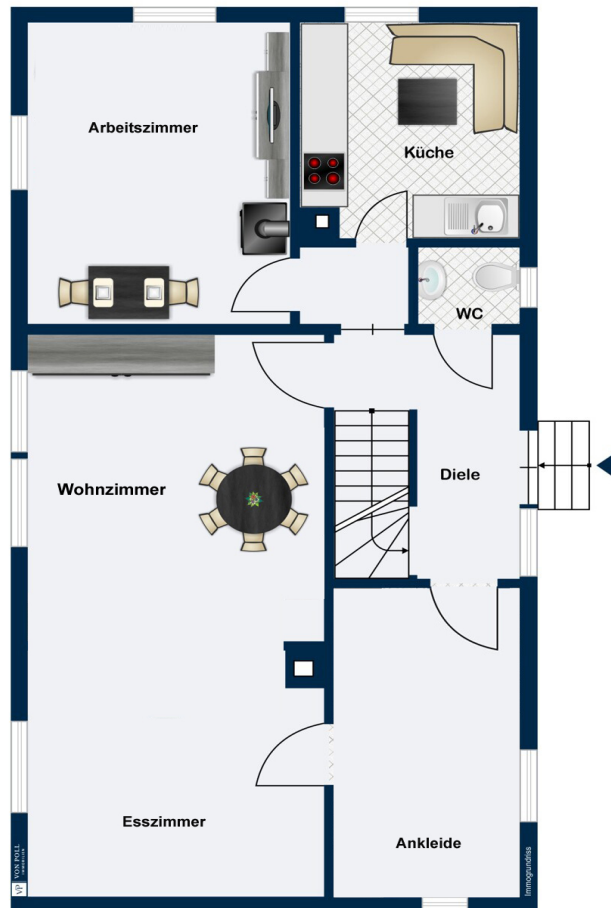


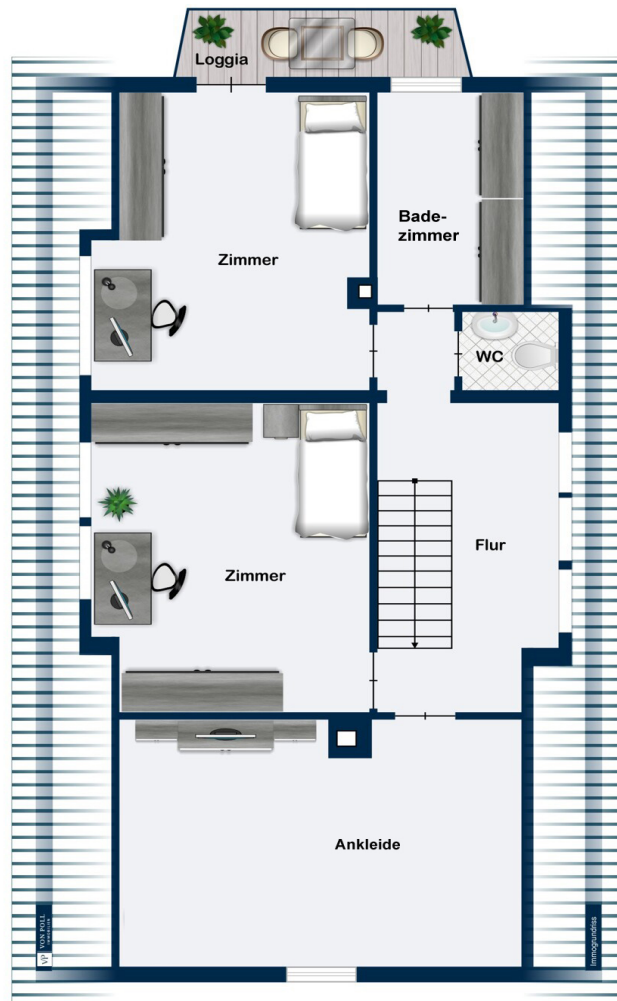
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Objektnummer: 26188028 - 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: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 präsentiert sich in zentraler Lage von Böckingen und bietet eine Wohnfläche von etwa 120 m<sup>2</sup> auf einem ca. 616 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und instand gehalten, sodass es heute einen guten Zustand aufweist.

Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, eignet sich das Haus besonders gut für Paare und Familien, die ein großzügiges Platzangebot schätzen. Das Objekt verfügt über ein Badezimmer, das im Jahr 2011 einer umfassenden Sanierung unterzogen wurde. Die Wohnräume verteilen sich auf zwei Ebenen, wobei die Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Vollkeller erweitert die Nutzfläche und bietet zusätzlichen Stauraum.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt die 2009 installierte Öl-Brennwert-Heizung, die für eine zeitgemäße Beheizung mittels Zentralheizung sorgt. Die Fenster wurden 1994 erneuert, im Jahr 1995 erfolgte der Austausch der Türen. Das Dach samt Dachrinne wurde 2001 saniert. Im Jahr 2021 wurden zudem die Fensterläden abgeschliffen und neu lackiert. Diese durchdachten Modernisierungsmaßnahmen sorgen dafür, dass das Wohnhaus nicht nur technisch, sondern auch optisch überzeugt.

Der großzügige Garten ist in Südausrichtung angelegt und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten im Freien. Hier können Sie die Sonnenstunden genießen oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Die Gartenmöblierung, der Pool und die Einbauküche können nach Absprache mit den derzeitigen Mietern übernommen werden, sodass der Außenbereich wie auch das Innere des Hauses nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden kann.

Die Immobilie ist derzeit noch bis zum 30.04. vermietet und steht anschließend zur freien Verfügung. Dadurch bietet sich eine ideale Gelegenheit, das Haus nach Ihren eigenen Wünschen zu beziehen und zu gestalten.

Die zentrale Lage in Böckingen garantiert eine sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und ermöglicht kurze Wege nach Heilbronn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote liegen in bequemer Reichweite, was das Haus zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt macht.

Ob Sie mit Ihrer Familie ein neues Zuhause suchen oder Wert auf ein gepflegtes, modernisiertes Haus mit großzügigem Garten legen – dieses Objekt überzeugt mit einem umfassenden, regelmäßig gepflegten Zustand und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Das Haus wird aktuell noch bewohnt und die Bilder wurden mit Hilfe einer KI ausgeräumt. Die Bilder stellen deswegen nur größtenteils die Realität dar.

**Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn**

## Ausstattung und Details

- Perfekt für Pärchen und Familien
- Unterkellert
- Zentrale Lage in Böckingen (Gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel) und innerhalb von wenigen Minuten in Heilbronn
- Das Haus ist noch bis zum 30.05. vermietet und wird dann bezugsfrei
- Schöner, großer Garten in Südausrichtung
- Die Gartenausstattung, sowie Pool und weitere Ausstattungen können nach Absprache mit den aktuellen Mietern abgekauft werden
- Die Küche wird nicht mit verkauft

**Objektnummer: 26188028 - 74080 Heilbronn Böckingen - Heilbronn**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Böckingen, dem größten und ältesten Stadtteil Heilbronns, 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: 26188028 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)