

Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

# Architektenhaus am Wasserturm – Wohnen mit Charme und Charakter

Objektnummer: 26188048



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

**KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 454 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26188048 - 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: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26188048</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>945.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 213 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>11</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2023</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie



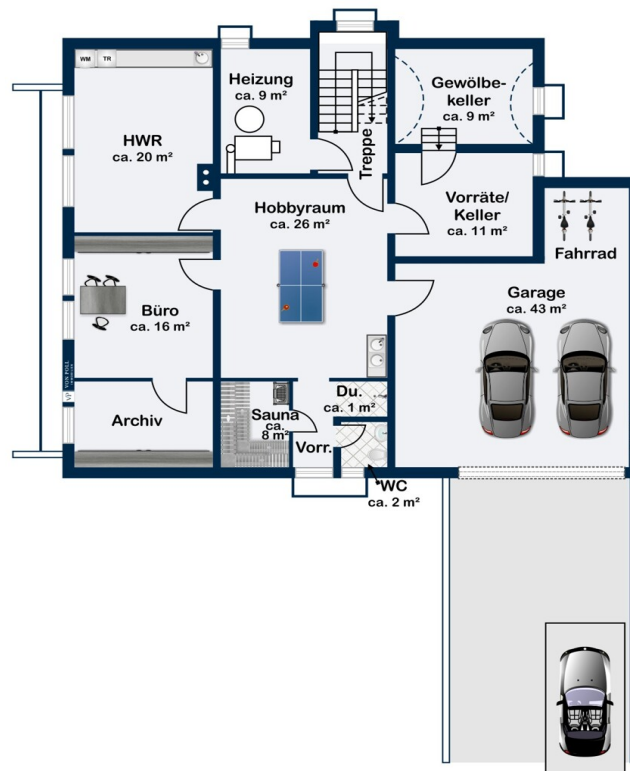
Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Die Immobilie

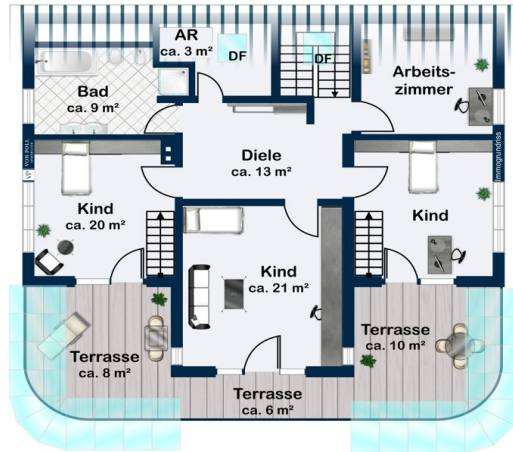


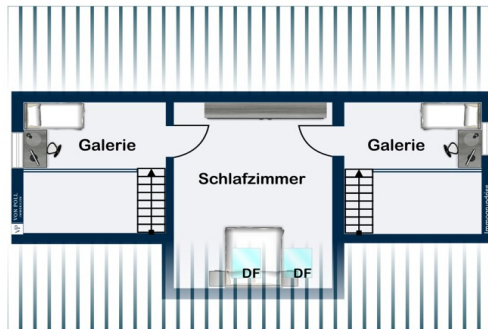
Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## 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: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

**Architektenhaus am Wasserturm – Wohnen mit Charme und Charakter.**

In begehrter Lage von Heilbronn-Böckingen am Wasserturm erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, das durch seine durchdachte Architektur, großzügige Raumaufteilung und lichtdurchflutete Südausrichtung überzeugt. Auf drei Ebenen eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolles Wohnen, Familie, Home-Office und entspannte Rückzugsorte im eigenen Zuhause.

**Erdgeschoss – Offenes Wohnen und Komfort auf einer Ebene**

Bereits beim Betreten des Hauses wird die gelungene Kombination aus Offenheit und Funktionalität spürbar. Die großzügige Diele verbindet alle Ebenen und schafft einen einladenden Empfang.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohnbereich mit ca. 49 m<sup>2</sup>, der durch Kaminzimmer und Wintergarten stilvoll ergänzt wird. Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und unterstreichen die besondere Wohnqualität. Der fließende Übergang zum Essbereich macht diesen Bereich zum zentralen Treffpunkt für Familie und Gäste.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Südterrasse mit Zugang in den Garten – ein idealer Ort für sonnige Stunden und entspannte Abende. Die angrenzende Küche bietet viel Platz und Funktionalität für den Alltag.

Das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum eigenem Tageslichtduschbad, ausgestattet mit bodengleicher Dusche und Bidet, ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene. Ein Tageslicht-Gäste-WC im Eingangsbereich rundet das Raumangebot ab.

**Obergeschoss – Licht, Ruhe und vielseitige Nutzung**

Über das helle Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss, das sich durch eine zentrale Diele strukturiert erschließt.

Hier erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, die dank ihrer Südausrichtung ganztägig von natürlichem Licht profitieren und direkten Zugang zur weitläufigen Dachterrasse bieten – eine besondere Erweiterung des Wohnraums ins Freie. Ein Abstellraum sowie ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene, eignet sich ideal als Arbeits- oder Kreativraum.

Das moderne Badezimmer mit Dusche und Badewanne erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Zusätzliche Flächen entstehen durch den ausgebauten Spitzboden, der über zwei (linkes & rechtes) Schlafzimmer zugänglich ist und sich hervorragend als Rückzugsort, Schlafbereich oder individuelle Nutzfläche anbietet. Ergänzt wird dies durch einen flexibel nutzbaren

**Zwischenbereich, beispielsweise als Spiel- oder Aufenthaltsraum. (Siehe Grundriss DG).**

**Untergeschoss – Mehr als nur Nutzfläche**

**Das Untergeschoss überzeugt durch seine Vielseitigkeit und bietet weit mehr als klassische Nebenräume. Neben Heizungsraum und Hauswirtschaftsbereich stehen ein großzügiger Hobbyraum sowie ein separates, tagesbelichtetes Büro mit Archiv zur Verfügung – ideal für ungestörtes Arbeiten von zu Hause.**

**Ein besonderes Highlight ist der charmante Gewölbekeller, der Funktionalität mit Atmosphäre verbindet.**

**Für Entspannung sorgt der private Wellnessbereich mit Sauna und Dusche – Ihr persönlicher Rückzugsort nach einem langen Tag.**

**Abgerundet wird diese Ebene durch die integrierte Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus, die neben zwei Stellplätzen zusätzlichen Stauraum bietet.**

**Objektnummer: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## **Ausstattung und Details**

- Solar Balkonkraftwerk
- Süd-Terrasse
- elektrische Markise
- Küche (EBK) mit Frühstückstisch
- 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: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## **Alles zum Standort**

### **Lage & Infrastruktur:**

**Alles Wichtige direkt vor der Haustür**

**Die Lage in Heilbronn-Böckingen zeichnet sich vor allem durch ihre kurzen Wege aus.**

**Der Ziegeleipark ist ganz in Ihrer Nähe!**

### **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: 26188048 - 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)**