

Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Charmanter Einfamilienhaus mit großzügigem Südost-Garten nahe dem Gesundbrunnen

Objektnummer: 2618-10

KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132.22 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 603 m²

Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn



Auf einen Blick



Die Immobilie



Auf einen Blick: Energiedaten



Grundriss



Ein erster Eindruck



Ausstattung und Details



Alles zum Standort



Ansprechpartner

Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188110	Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnfläche	ca. 132,22 m²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3.57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2025
Baujahr	1936	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

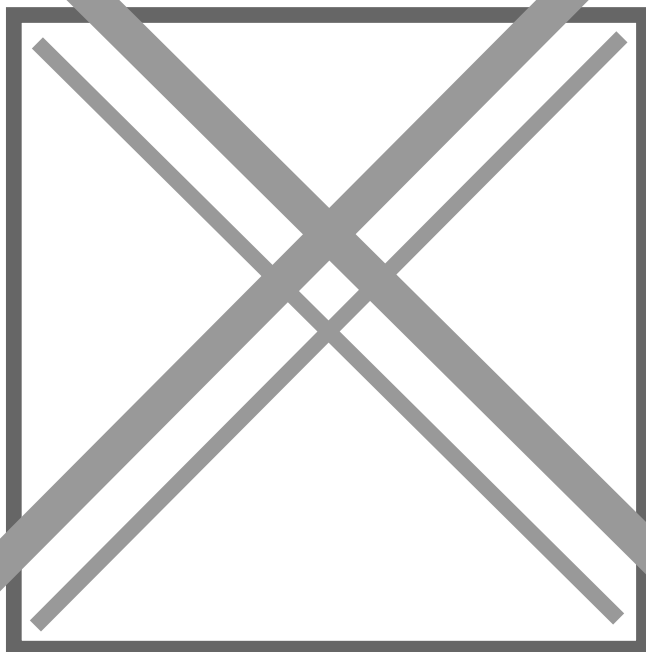
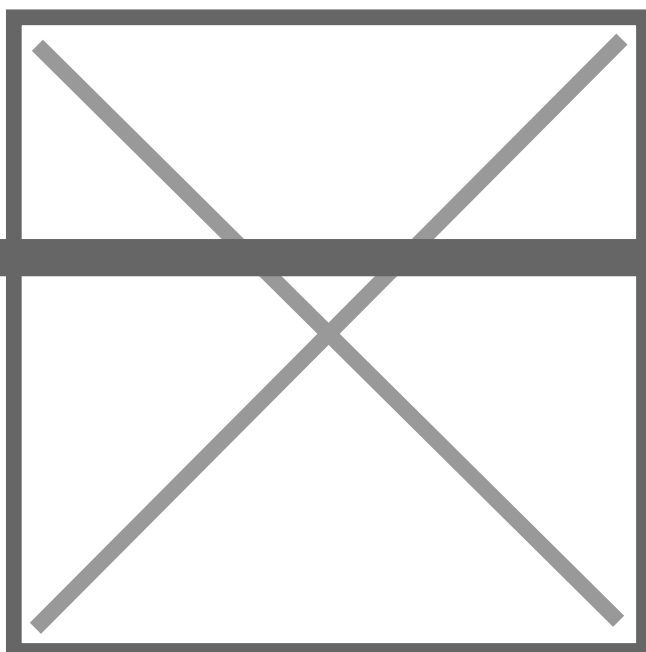
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	386.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.09.2035	Energieeffizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2007

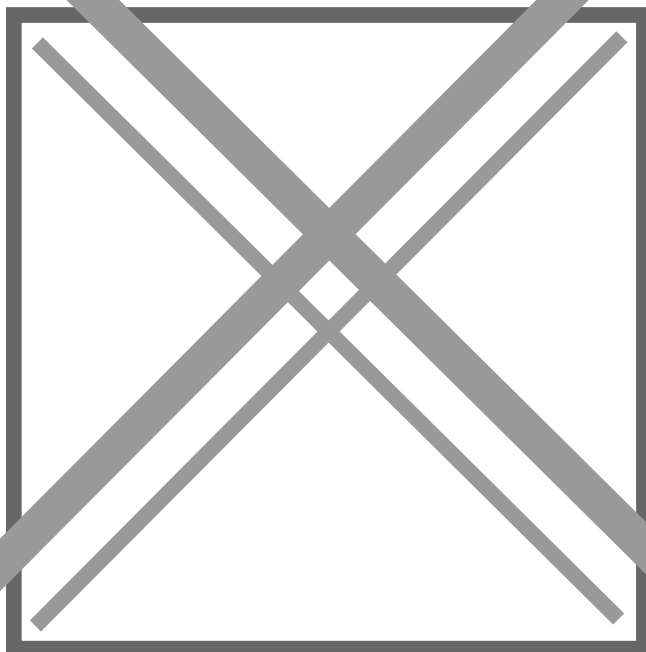
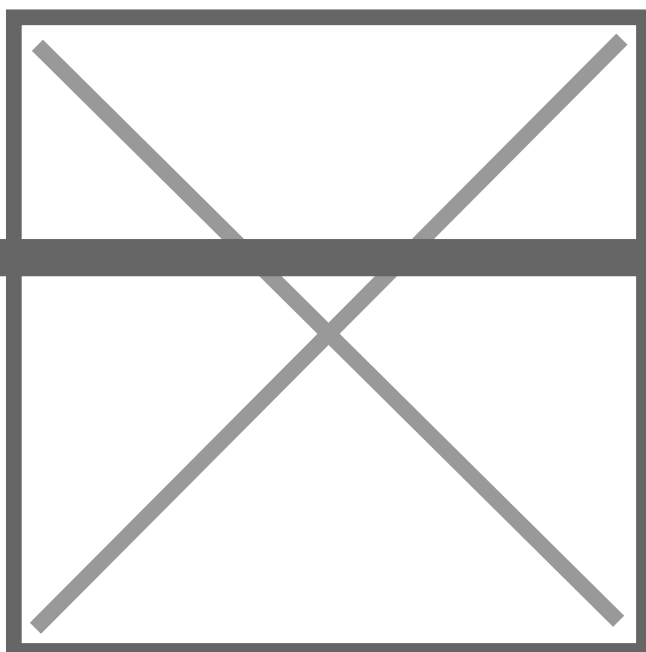
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



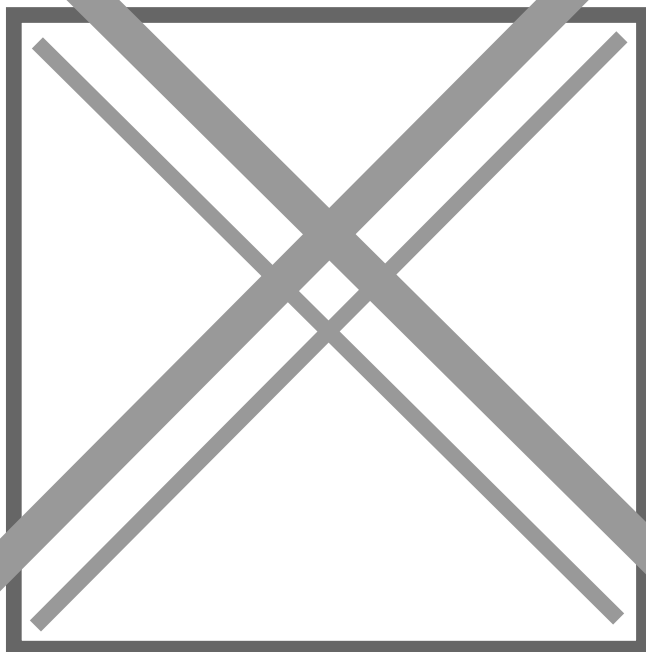
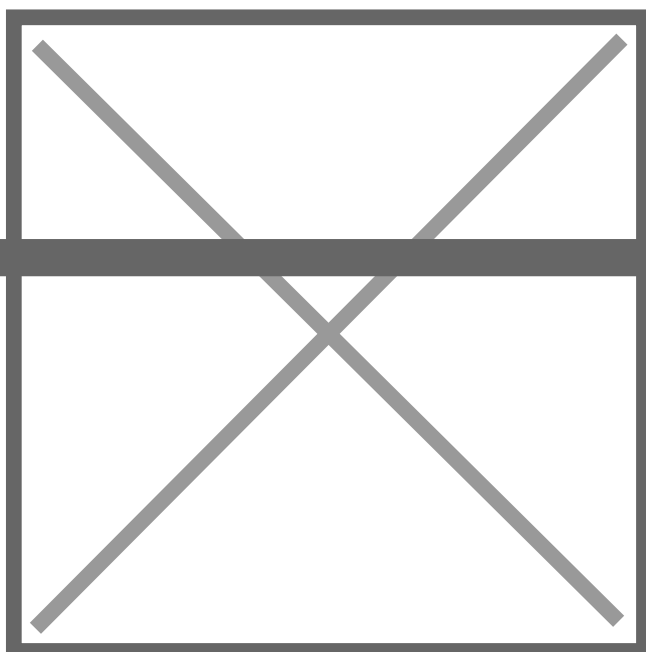
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



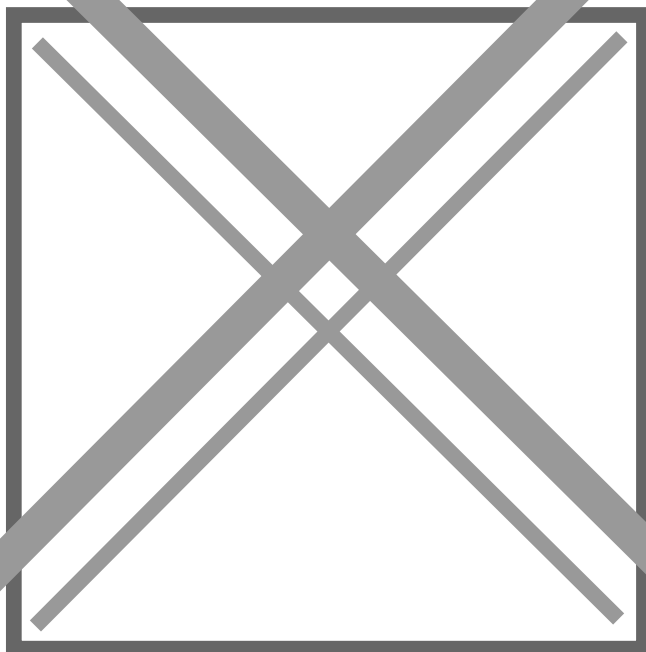
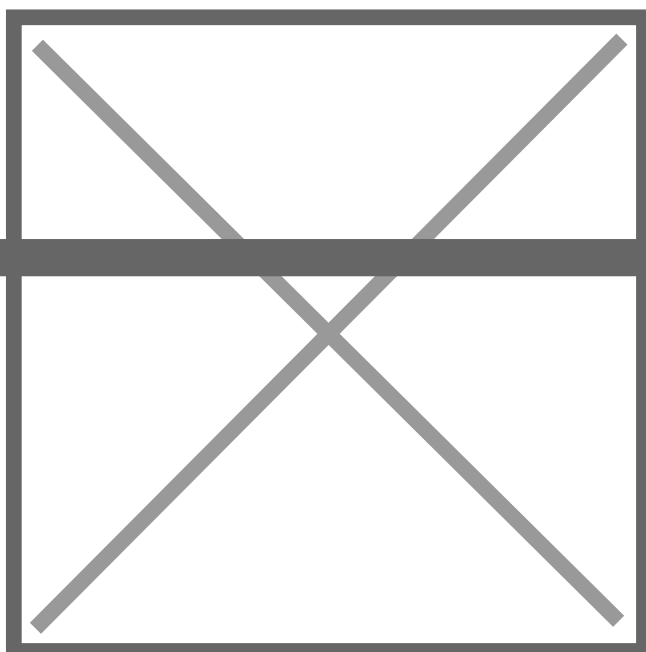
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



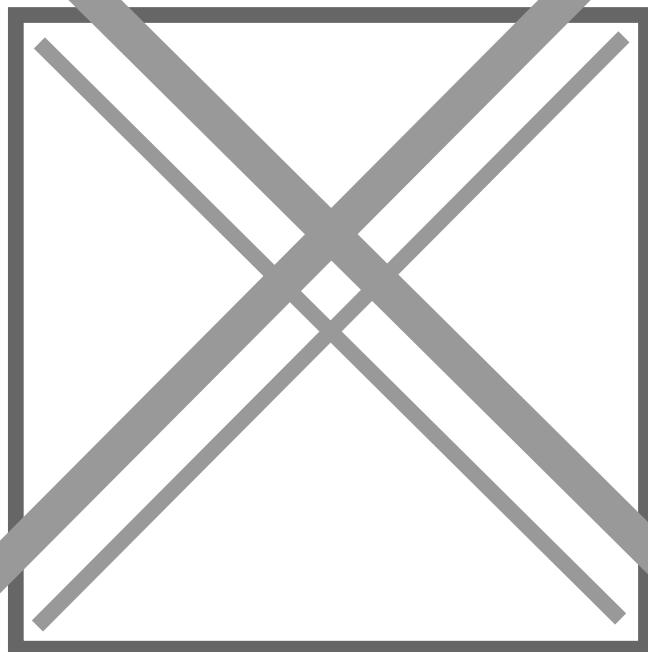
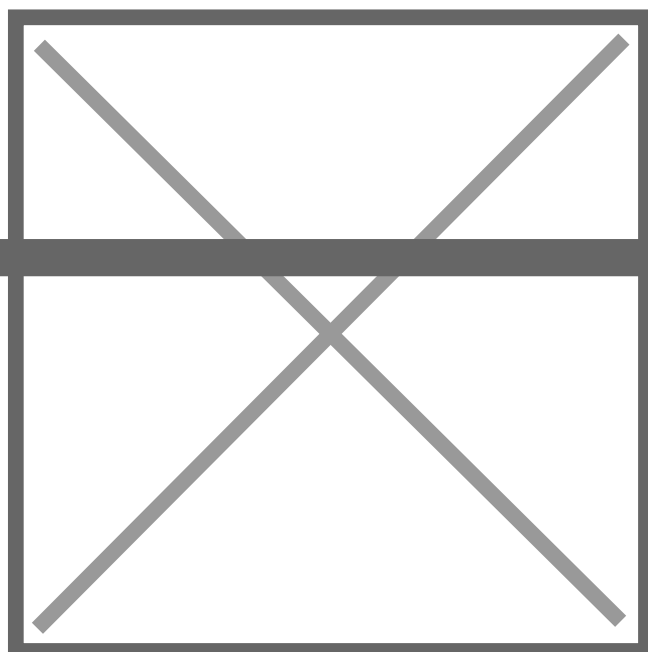
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



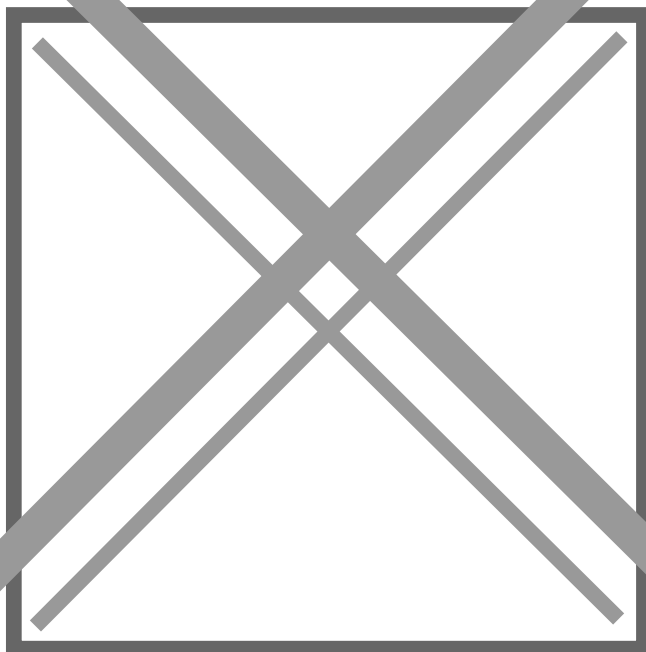
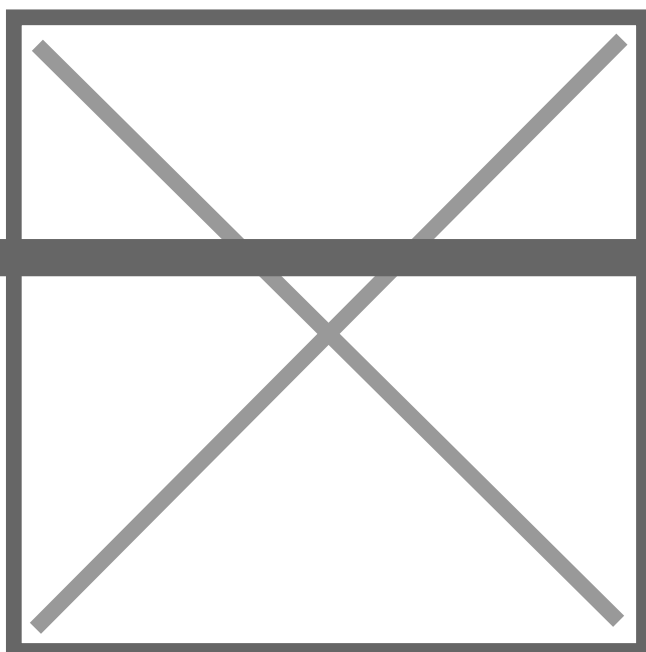
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



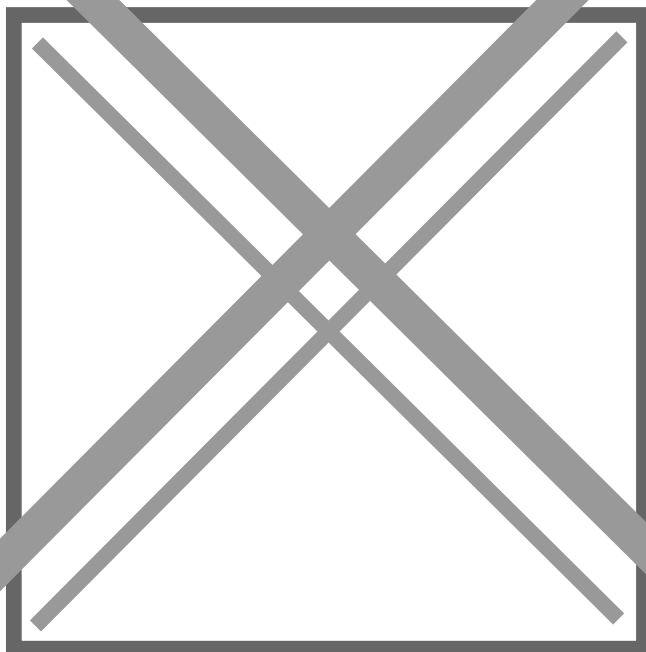
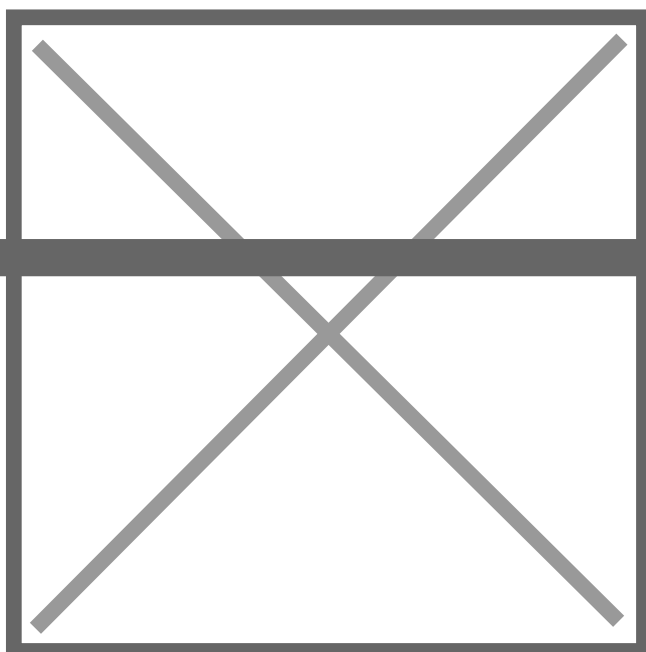
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



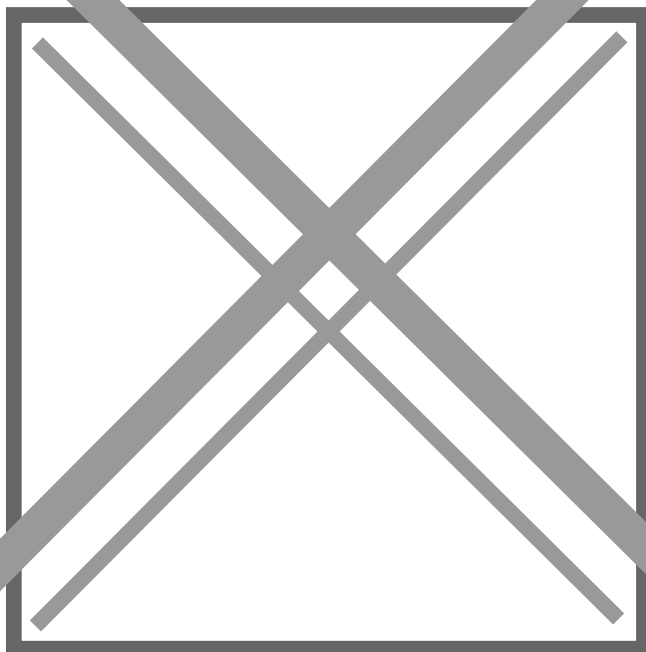
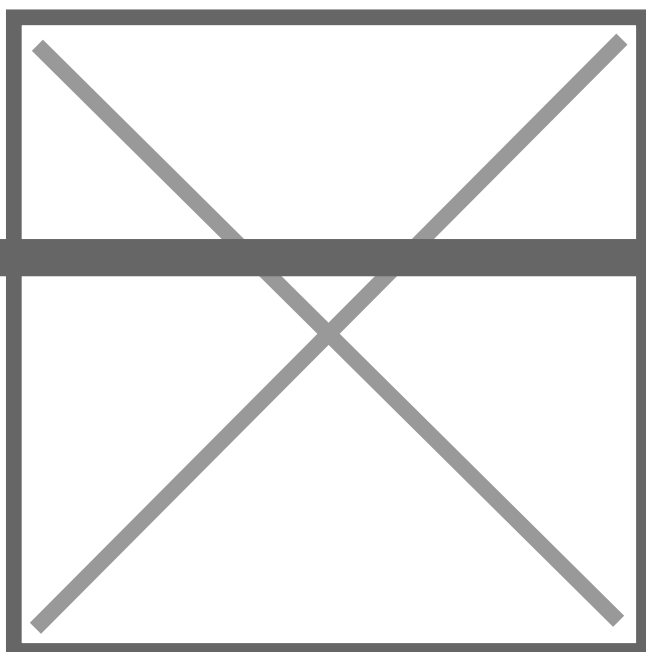
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



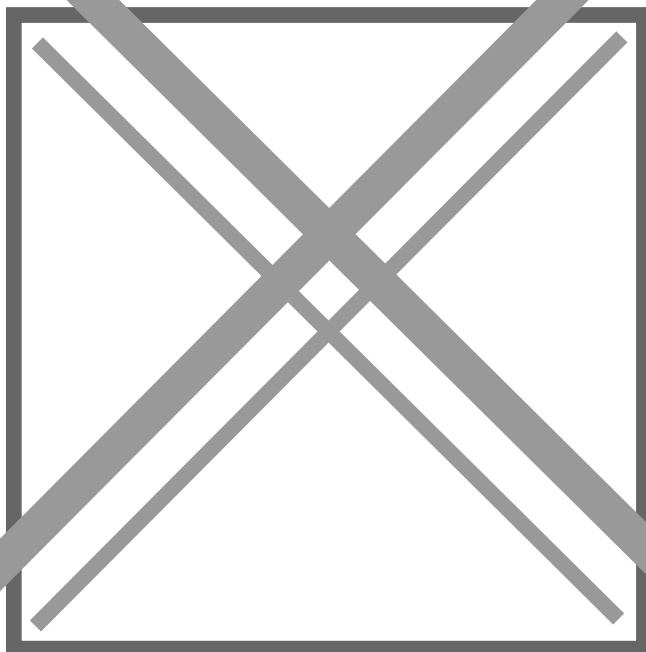
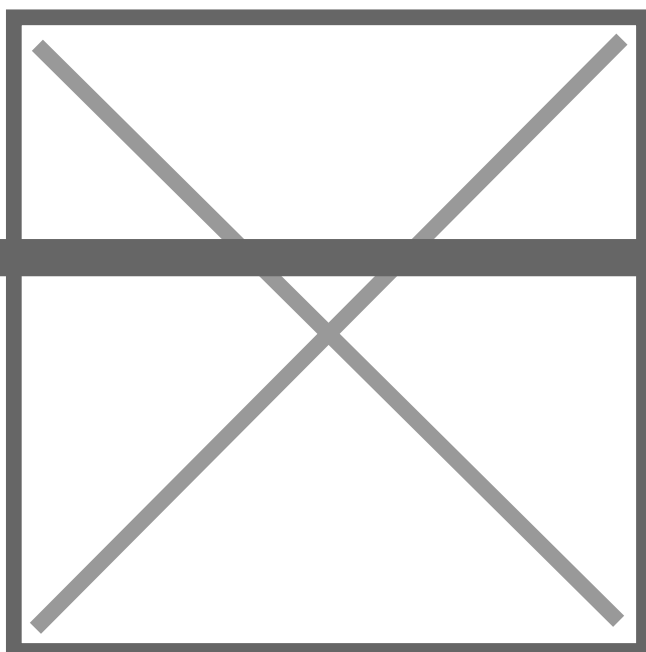
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



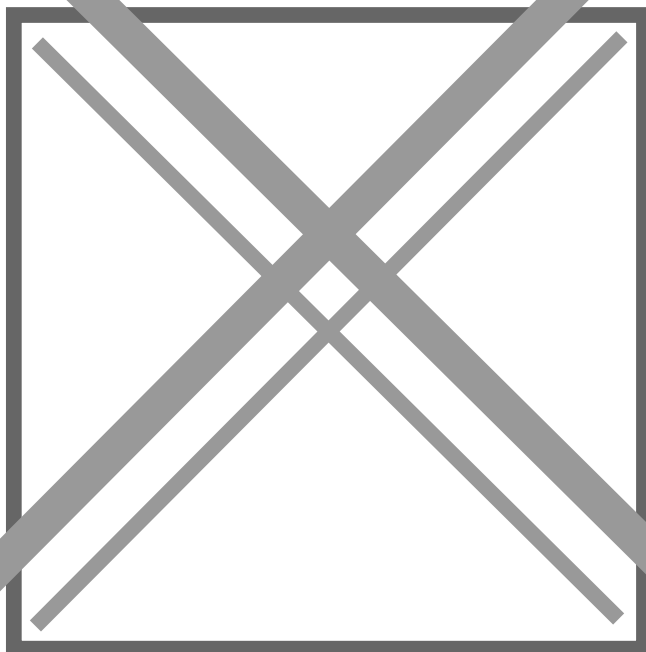
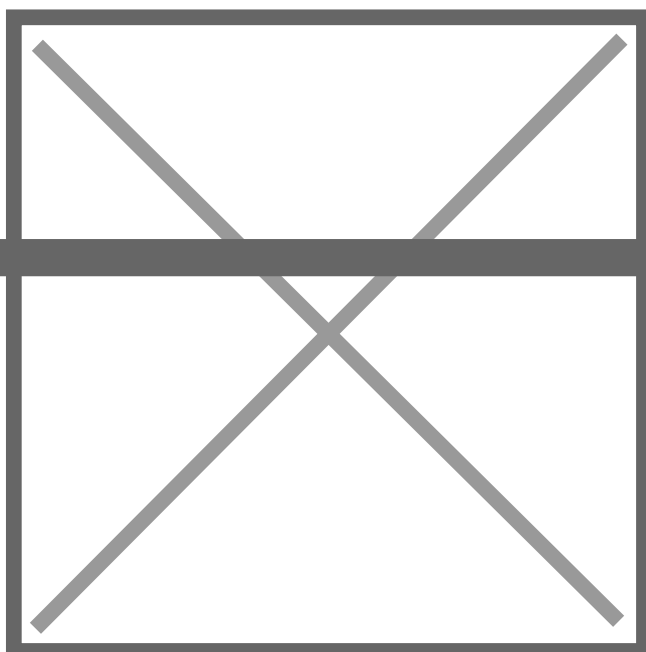
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



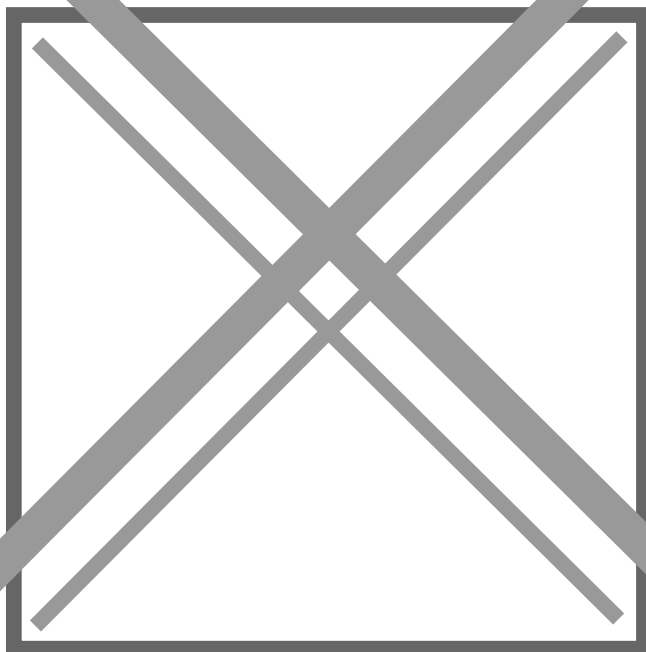
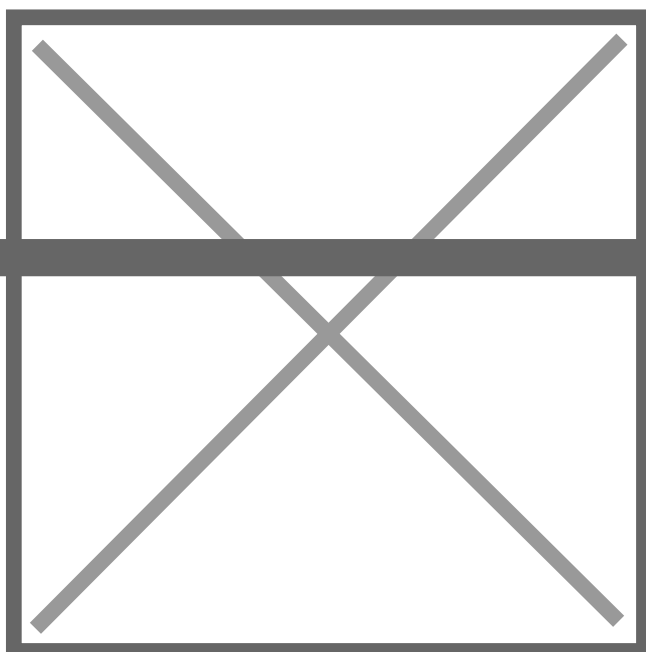
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



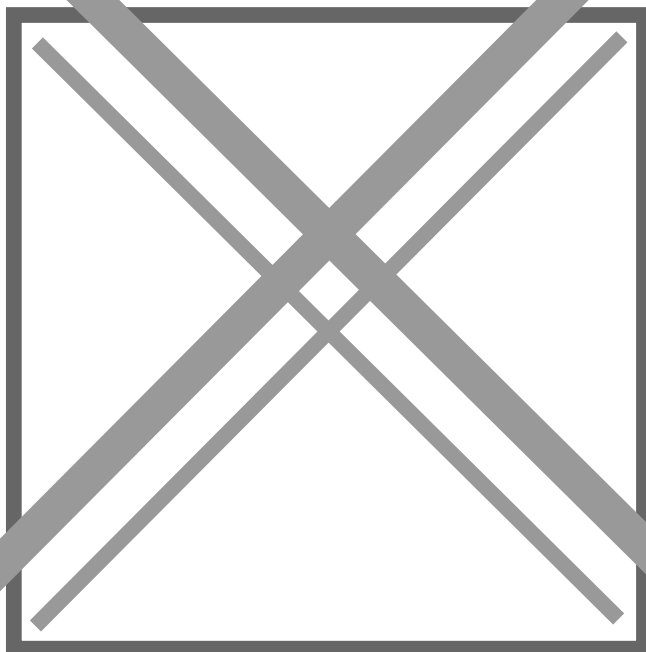
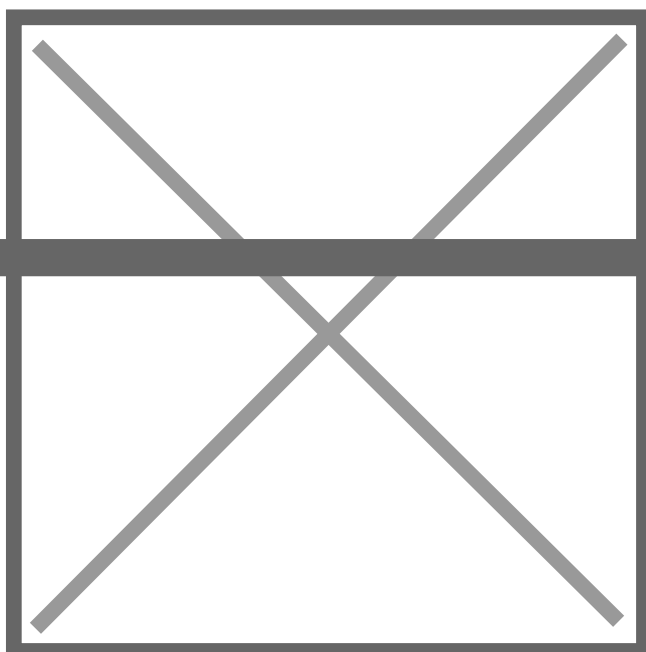
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



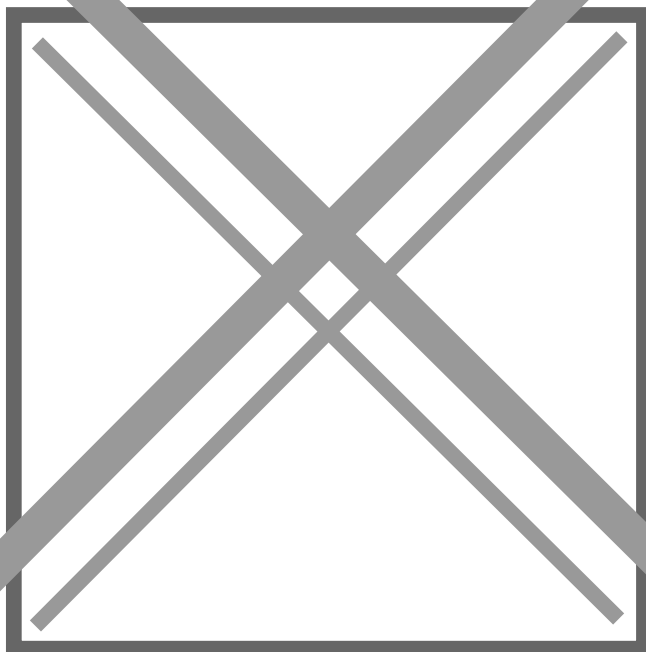
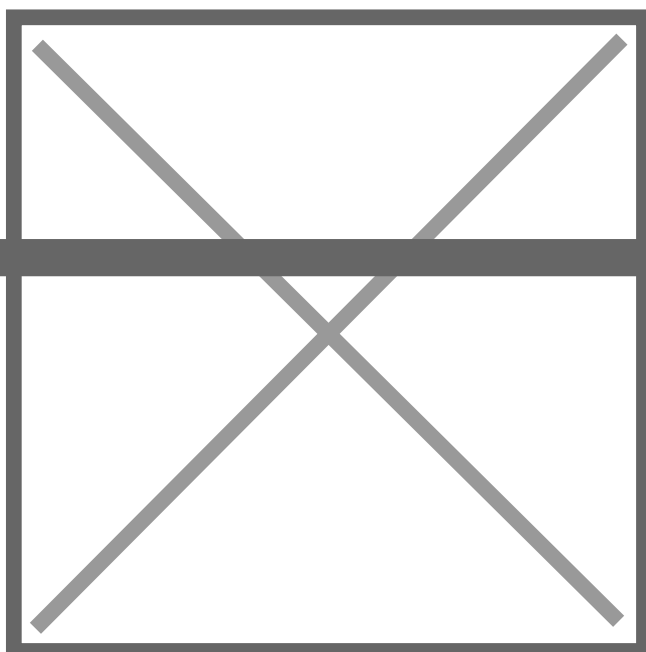
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



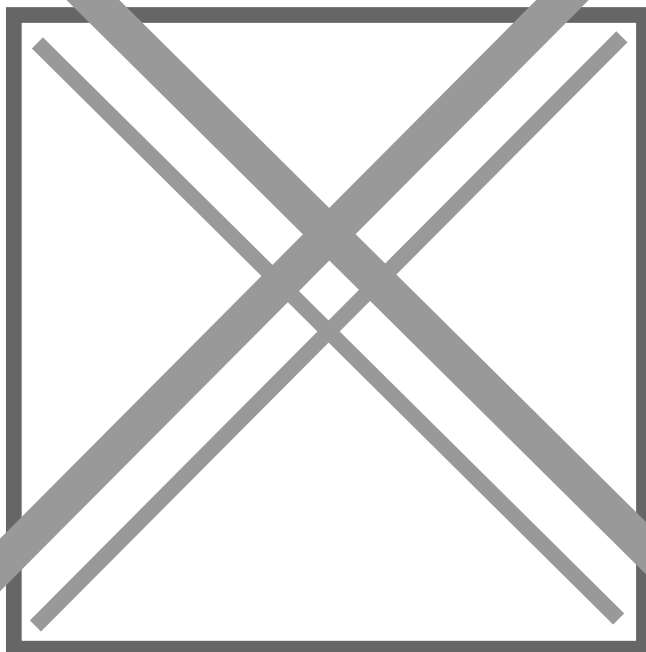
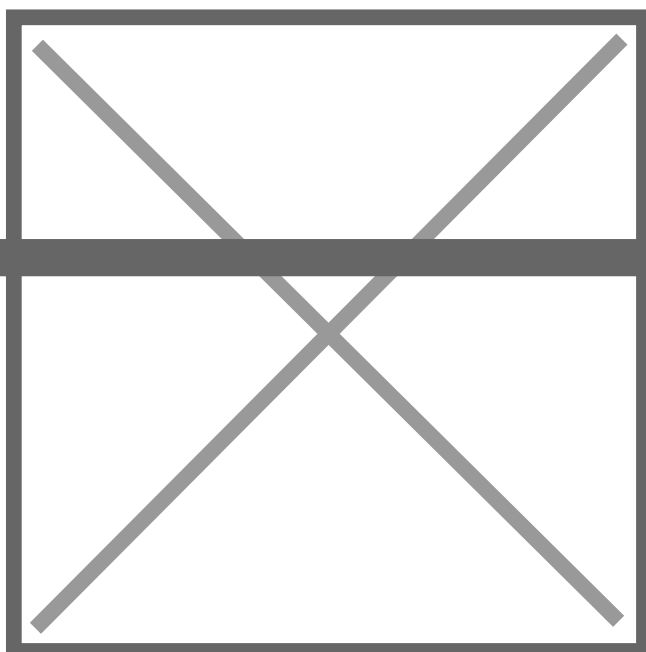
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



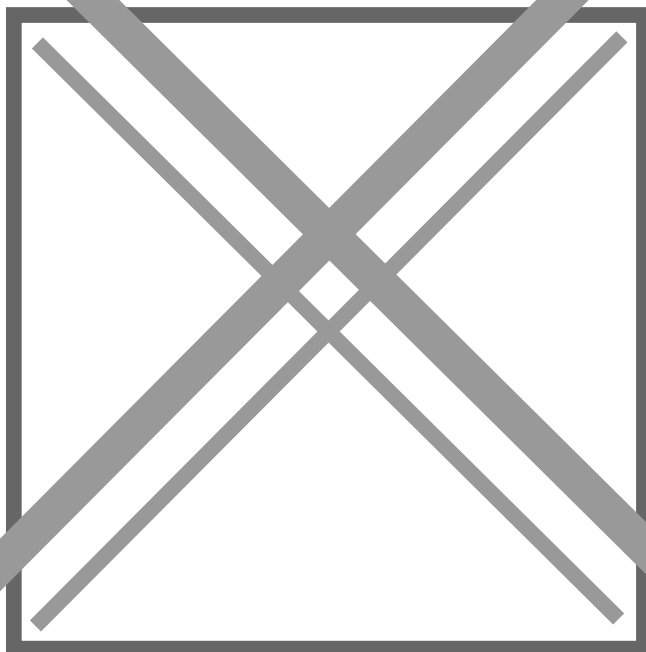
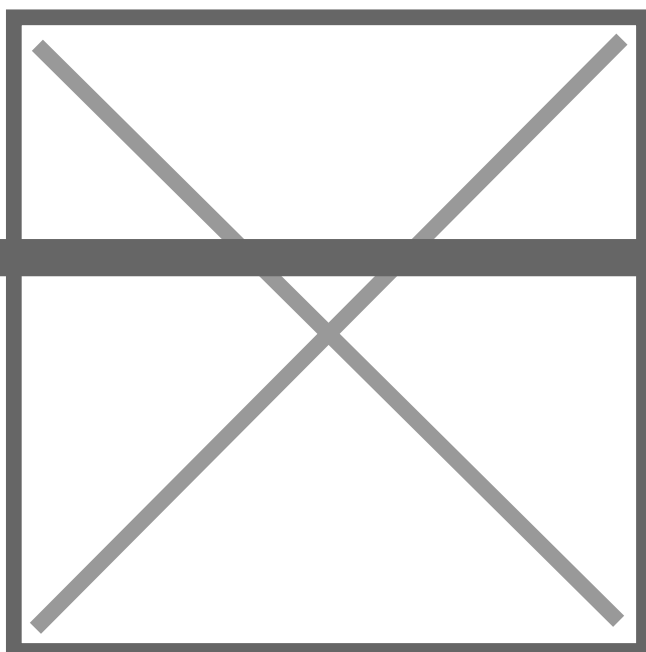
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



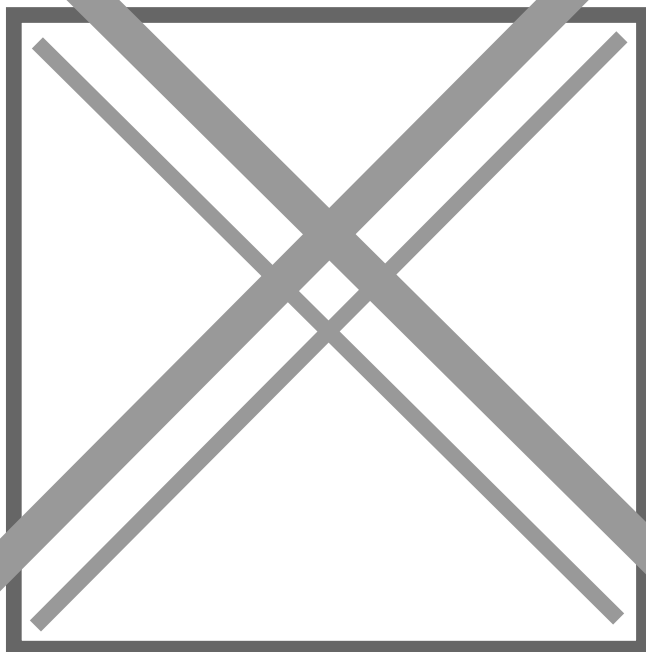
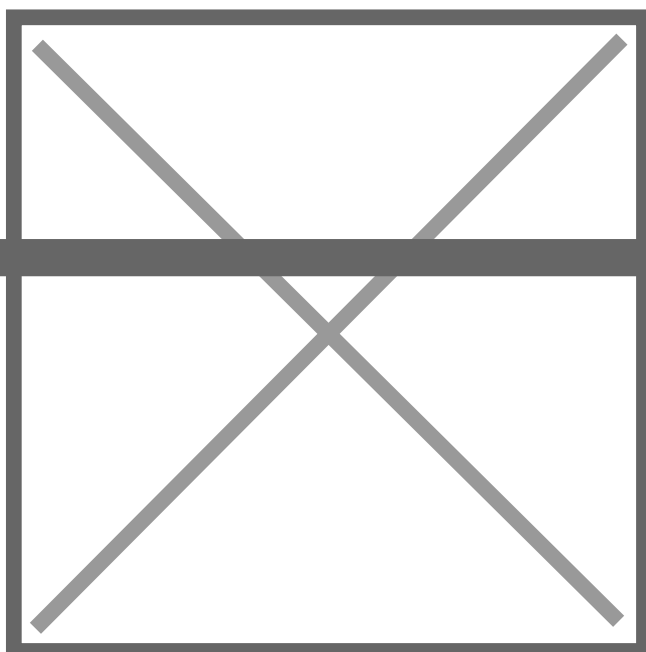
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



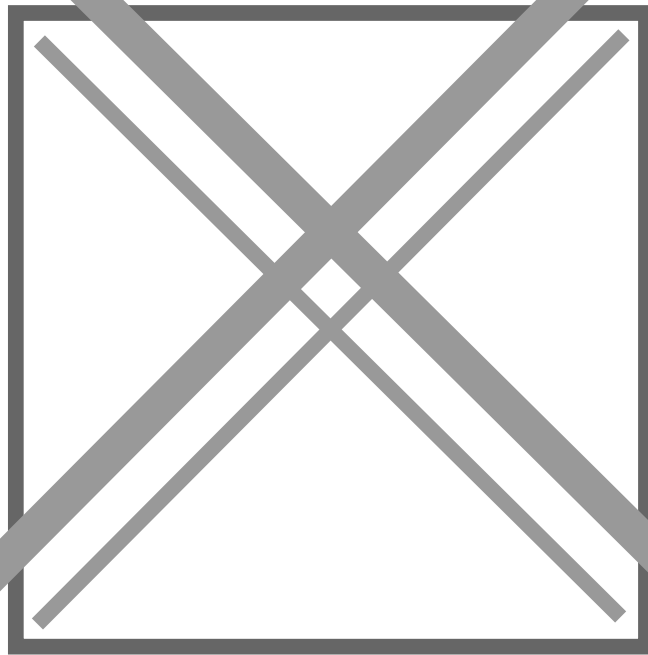
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Die Immobilie



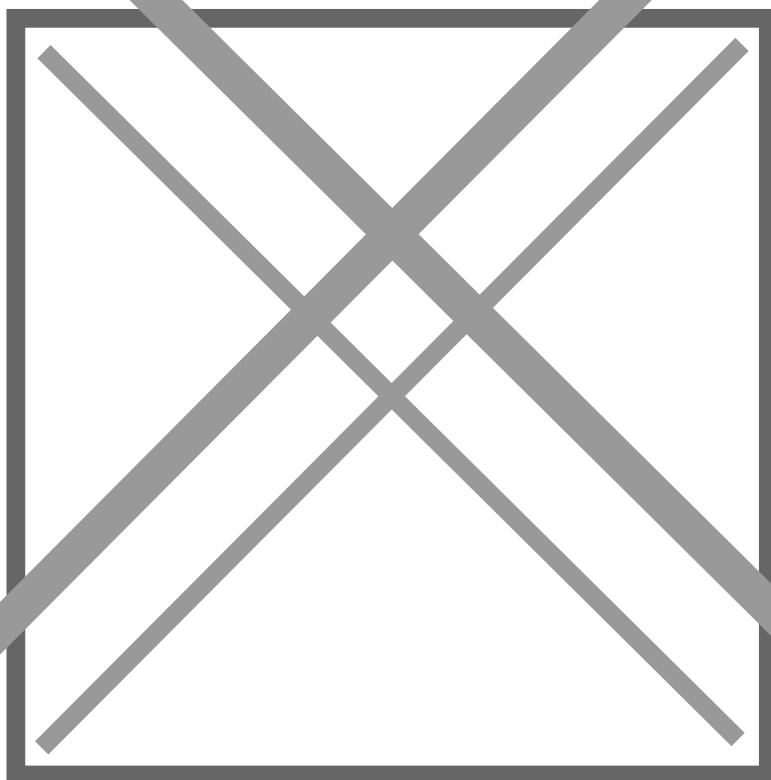
Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

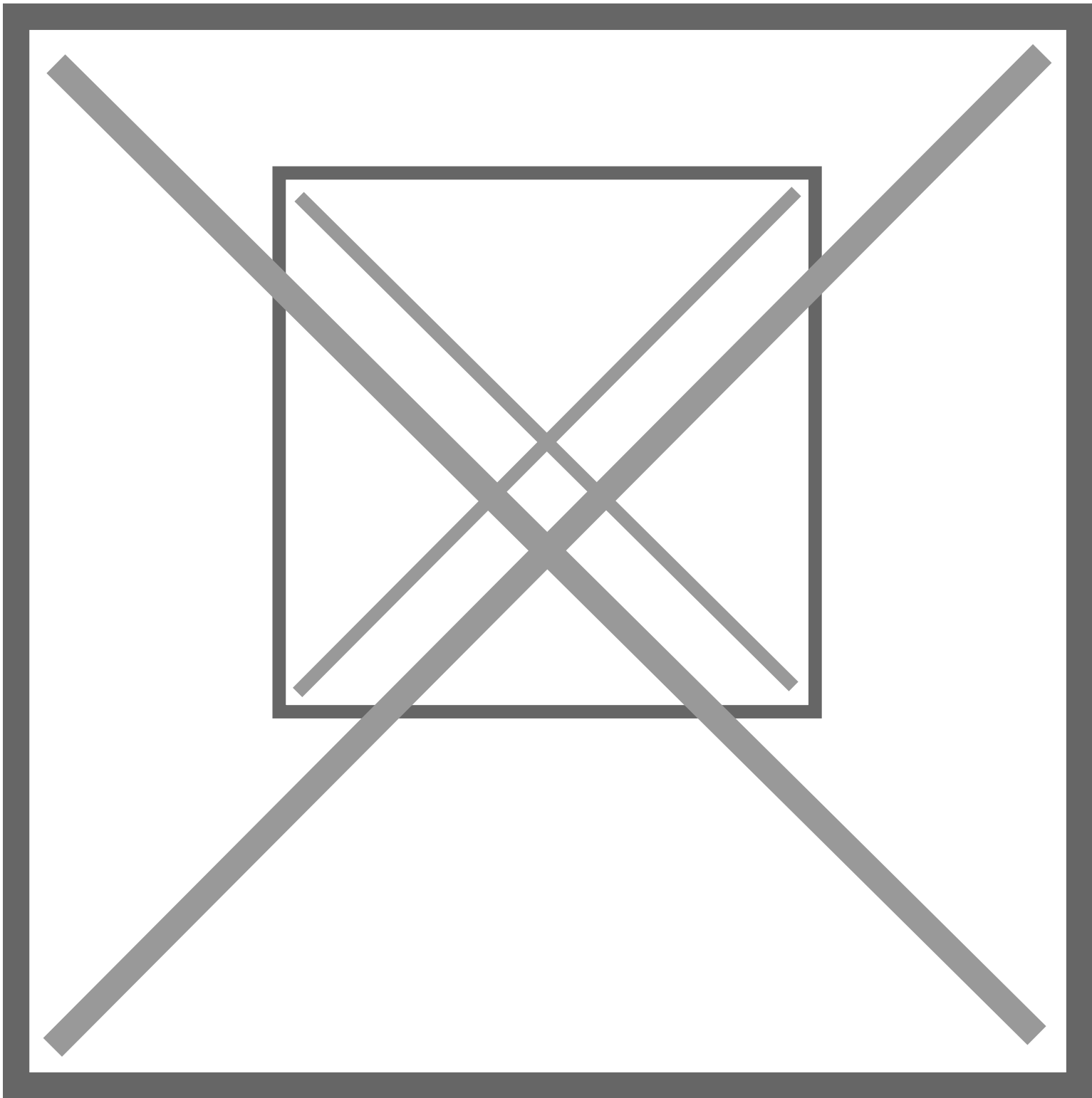
Die Immobilie



Objekt Nummer: 26188110 - 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.

Objekt-Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Ein erster Eindruck

Wer durch die ruhigen Straßen unweit des Gesundbrunnens spaziert, spürt sofort die gewachsene Gelassenheit dieses Viertels. Hier erhebt sich ein Einfamilienhaus, das bereits beim ersten Schritt durch die Eingangstür seinen Charakter offenbart. Die Haustür öffnet sich zu einem Ambiente, das mit großzügigen 132 m² Wohnfläche und sechs Zimmern Raum für das tägliche Leben schafft.

Im Erdgeschoss verbindet sich das Herzstück des Hauses, der helle Wohnbereich, ganz selbstverständlich mit direktem Zugang zur Terrasse und den schönen Garten. Auf der Terrasse in Ost-Ausrichtung genießt man am Morgen die ersten Sonnenstrahlen und blickt auf das 603 Quadratmeter große Grundstück, das mit viel Platz zum Durchatmen und Entspannen einlädt. Die Küche schließt sich praktisch an das Wohnzimmer an, kurze Wege machen den Alltag leicht. Ein separate WC ergänzt das Tageslicht-Badezimmer, wodurch der Tagesablauf entspannt bleibt.

Vier mögliche Schlafzimmer verteilen sich über die beiden Ebenen des Hauses. Im Obergeschoss findet sich ein außergewöhnlich großes Schlafzimmer/ zweites Wohnzimmer mit hoher Decke, das ein Gefühl von Freiheit und Rückzug vermittelt. Licht und Luft finden hier ihren Weg, sodass sich der Raum zu jeder Tageszeit angenehm anfühlt. Ein Balkon fügt sich perfekt an den Raum an. Zwei weitere Zimmer, perfekt für Kinder- und Arbeitszimmer runden diese Ebene ab. Der Flur gibt Platz für eine Küchenzeile. So könnte diese Ebene auch als (ausgenommen Badezimmer) als autarke Wohneinheit genutzt werden.

Im Untergeschoss und im Dachstuhl wartet großzügiger Stauraum, der dem geordneten Leben seine Leichtigkeit schenkt. Hier stehen Ihnen Kellerräume, sowie ein **Heizungsfreiges, mit Licht, Wasser, Gas und Internet "Güll" Keller** zur Verfügung.

Die Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang in den Garten, punktet mit einer eigenen Grube, praktisch für alle, die gern selbst Hand anlegen. Glasfaser ist bereits im Haus, so dass schnelles Internet für Homeoffice und Unterhaltung selbstverständlich ist.

Die Nähe zum Gesundbrunnen, zu Fuß in 15 Minuten, mit dem Auto in drei, macht das tägliche Leben angenehm unkompliziert. Gleichzeitig liegt das Haus ruhig genug, um am Abend auf dem eigenen Balkon oder der Terrasse den Tag ausklingen zu lassen. Wer hier wohnt, spürt die Geschichte jeder Wand und genießt die Gelassenheit eines Hauses, das mit etwas Sanierungsgeschick, mit Erfahrung und Sorgfalt in die Zukunft blickt.

Objekt Nummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Ausstattung und Details

- Unweit vom Gesundbrunnen entfernt (ca. 15 min. zu Fuß / 3 min. mit dem Auto)
- Gute Verkehrsanbindung
- Großzügiges Grundstück mit 600 m²
- Viel Platz zum Entfalten
- Flexible Nutzung des Hauses (Ein- und Zweifamilienhaus)
- Balkon und Terrasse in Ost-Ausrichtung
- Viel Stauraum im Untergeschoss + Dachboden
- Doppelgarage mit elektrischem Garagentor und Lift
- Großes Schlafzimmer im DG mit hohen Decken
- Separates WC zum Badezimmer
- Glasfaseranschluss im Haus

Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Alles zum Standort

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 sehr ruhigen Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone, eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft mit überragend 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 Celandbrunnen liegt in der näheren Umgebung.

Für Erholung und Freizeitgestaltung bietet das Gebiet rund um den Kreuzgrund zahlreiche Möglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Biodiversitätspark, 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 zum Flughafen, zum Neckartal und zum Neckar. Die Lage profitieren.

Insgesamt bietet die Lage 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.

Objektnummer: 26188110 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 8, 74081 Heilbronn

Telefon 07131 – 1234460

E-Mail m.heidbronn@von-poll.com

zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com