

Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

# Living bliss on two levels – with garden, terrace and balcony overlooking greenery

Property ID: 25188043



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

**PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132,22 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 603 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25188043</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>485.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 132,22 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2020</b>
<b>Rooms</b>	<b>6</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1936</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>		

Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	386.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.09.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



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®)

Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

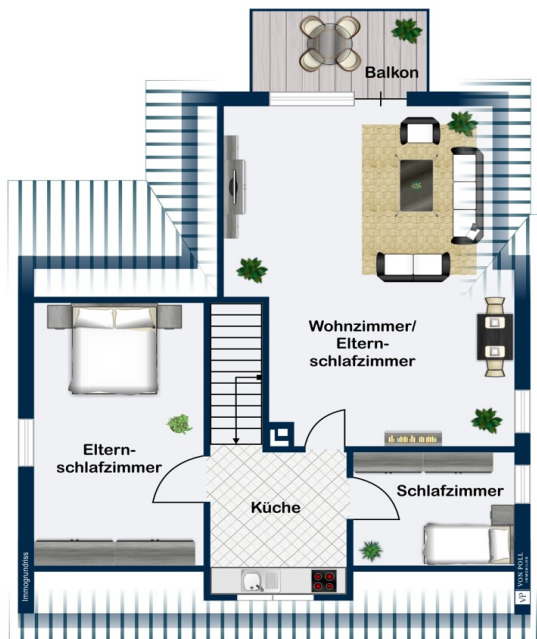
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn**

## **A first impression**

This well-maintained, solidly built detached house sits on a spacious plot of approximately 603 m<sup>2</sup> and offers around 140 m<sup>2</sup> of living space spread over two levels. The well-designed layout and beautiful garden make this property particularly attractive – ideal for families, multi-generational living, or even use as a two-family home. Upon entering the house, you are greeted by a welcoming entrance hall, from which all the main rooms are easily accessible. On the ground floor, a spacious living room awaits you with large windows and direct access to the terrace and the expansive garden. The well-proportioned kitchen offers ample space for a cozy dining area and is complemented by a practical pantry. Adjacent to the kitchen is the separate dining room, perfect for shared meals or convivial evenings. Another room on this floor is ideal as a guest room, office, or additional bedroom. A bathroom with natural light and a separate WC complete the ground floor. A stylish wooden staircase leads to the upper floor, which boasts three further versatile rooms – perfect as a master bedroom, children's bedrooms, or a home office. In another room, directly behind the stairs, all the necessary connections for a kitchen are in place, allowing the floor to be used as a separate living unit. The largest of the three rooms opens onto a sunny balcony with views of the surrounding greenery – an ideal place to relax. Modernization measures include sealing the roof in 2020, a comprehensive electrical system upgrade in 2005, and a new front door. The spacious property offers a variety of landscaping options: in addition to lawns and planting areas, there is ample space for play areas, vegetable gardens, or further terrace development. A small garden shed is also available. The nearly full basement and a large double garage with an electric garage door provide plenty of storage space. The quiet and family-friendly location in Böckingen-Kreuzgrund boasts excellent infrastructure: shopping facilities, schools, kindergartens, and the Gesundbrunnen health center are all within easy reach. Convenient access to public transportation and regional and national routes ensures a high degree of flexibility in daily life. In summary, this detached house offers a well-designed floor plan, a pleasant living atmosphere, and versatile usage options. With a little DIY skill, you can create a wonderful home for you and your family. I would be happy to provide you with further information, the complete property details, or to arrange a viewing appointment.

**Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn**

## **Details of amenities**

- Unweit vom Gesundbrunnen entfernt (ca. 15 min. zu Fuß / 3 min. mit dem Auto)
- Gute Verkehrsanbindung
- Großzügiges Grundstück mit 603 m<sup>2</sup>
- 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
- Glasfaseranschluss im Haus

**Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn**

## All about the location

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.

**Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn**

## **Other information**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 1.9.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 386.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.**

**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**Property ID: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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