

Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

Familienwohnen am Wasserturm – Viel Platz zum Leben

Property ID: 26188148



PURCHASE PRICE: 885.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 213 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 454 m²

Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

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

Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

At a glance

Property ID	26188148
Living Space	ca. 213 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1993
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	885.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.06.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	167.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property



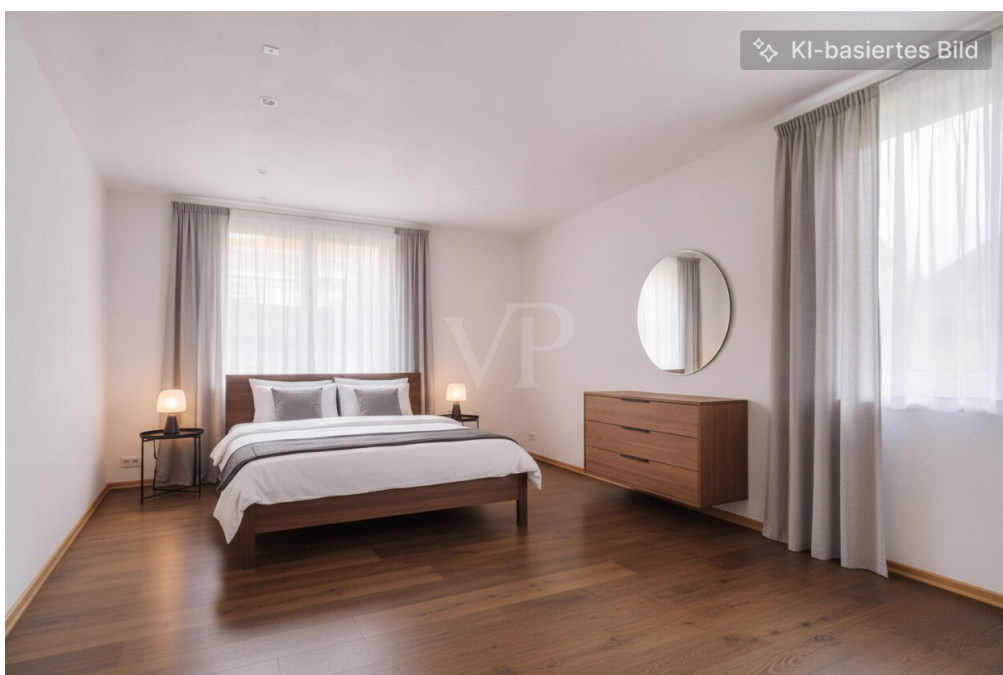
Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property



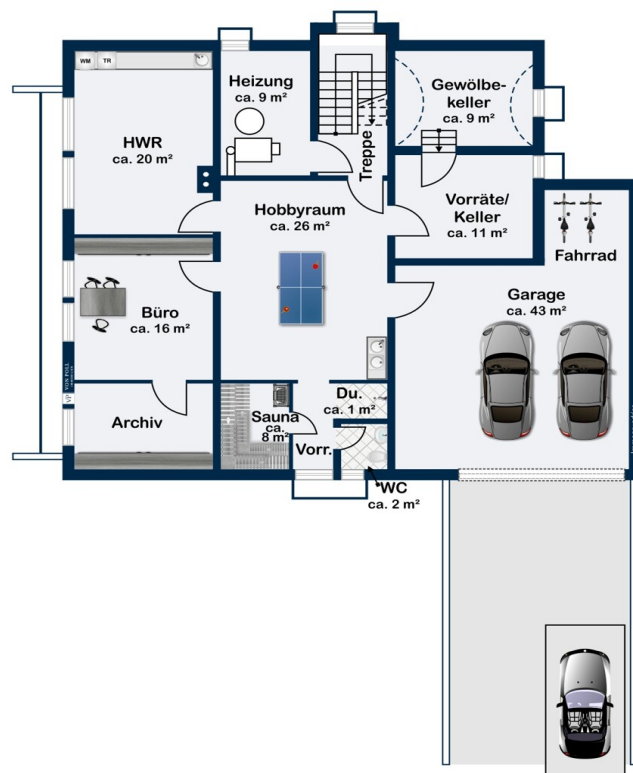
Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

The property

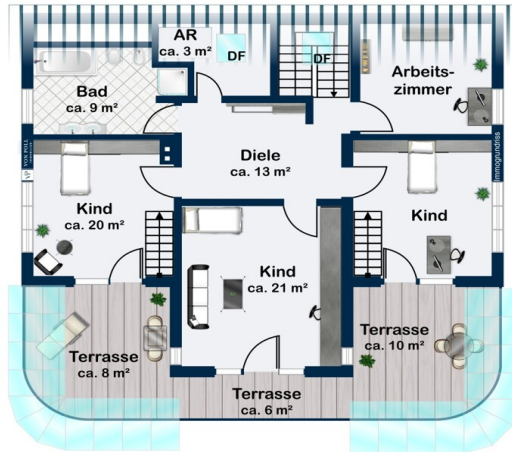


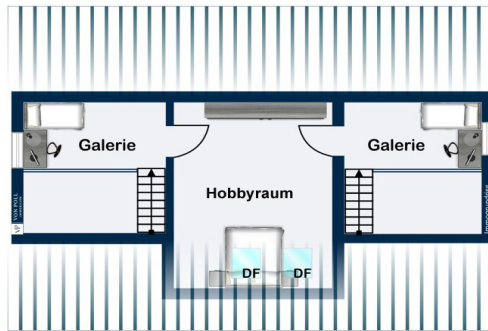
Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

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: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

A first impression

Familienwohnen am Wasserturm – Viel Platz zum Leben

In einer der beliebtesten Wohnlagen von Heilbronn-Böckingen, am Wasserturm, erwartet Sie dieses großzügige Architektenhaus mit viel Raum für die ganze Familie. Die durchdachte Architektur, helle Wohnräume und der sonnige Garten schaffen beste Voraussetzungen für ein Zuhause, in dem sich Groß und Klein gleichermaßen wohlfühlen.

Erdgeschoss – Wohnen, Leben und Genießen auf einer Ebene

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die alle Ebenen des Hauses miteinander verbindet. Herzstück des Erdgeschosses ist der rund ca. 50 m² große Wohn- und Essbereich mit Kaminzimmer und Wintergarten. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier gelangen Sie direkt auf die Südterrasse und in den Garten – der ideale Platz für gemeinsame Grillabende, spielende Kinder oder entspannte Stunden im Freien. Die geräumige Küche bietet kurze Wege und ausreichend Platz für den Familienalltag. Das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Tageslichtbad ermöglicht zudem komfortables Wohnen auf einer Ebene. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Obergeschoss & Dachgeschoss – Rückzugsorte für die ganze Familie

Im Obergeschoss stehen drei großzügige Schlafzimmer zur Verfügung – alle mit Zugang zur weitläufigen Dachterrasse. Ob Kinderzimmer, Jugendzimmer oder Gästezimmer – hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Bereich. Ein besonderes Plus sind die beiden Galeriezimmer, die von den Kinderzimmern aus zugänglich sind. Zusammen mit dem zusätzlichen Zwischenbereich entstehen ideale Rückzugsorte zum Spielen, Lesen, Lernen oder einfach zum Wohlfühlen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice oder Hobbyraum. Das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne bietet ausreichend Platz für den täglichen Familienalltag. Ein separater Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum.

Untergeschoss – Mehr als ein Keller: Hobby, Büro, Wellness und viel Tageslicht

Auch das Untergeschoss bietet weit mehr als klassische Nutzfläche. Neben Hauswirtschafts- und Technikräumen stehen ein großer Hobbyraum sowie ein separates Büro mit Archiv zur Verfügung. Der Gewölbekeller verleiht dieser Ebene eine besondere Atmosphäre. Für entspannte Auszeiten sorgt der private Saunabereich mit Dusche. Abgerundet wird das Angebot durch die integrierte Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins

Haus.

Fazit – Ein Zuhause mit Platz für heute und morgen

Ein Haus, das Familien viel Raum zum Leben bietet – in einer der gefragtesten Wohnlagen von Heilbronn-Böckingen.

Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

Details of amenities

- Solar Balkonkraftwerk
- Süd-Terrasse
- elektrische Markise
- Küche (EBK) mit Frühstückspatz
- 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)

Property ID: 26188148 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

All about the location

Lage & Infrastruktur:

Der Ziegeleipark ist ganz in Ihrer Nähe!

Alles Wichtige direkt vor der Haustür

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

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.

Property ID: 26188148 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com