

Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Disfrute de una vida feliz en dos niveles: con jardín, terraza y balcón con vistas a la vegetación.

Número de propiedad: 25188043



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

PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132,22 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 603 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25188043                  |
| Superficie habitable | ca. 132,22 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 6                         |
| Dormitorios          | 4                         |
| Baños                | 1                         |
| Año de construcción  | 1936                      |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje                |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 485.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón                |

Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 01.09.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 386.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2007                   |

Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad

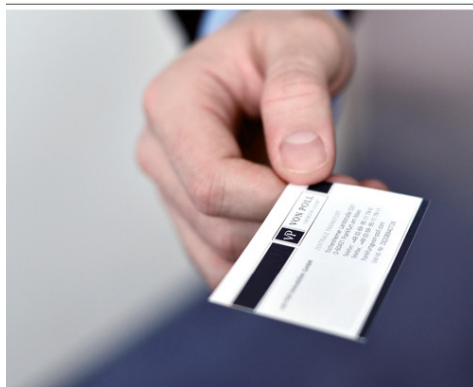


Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



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®)

Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

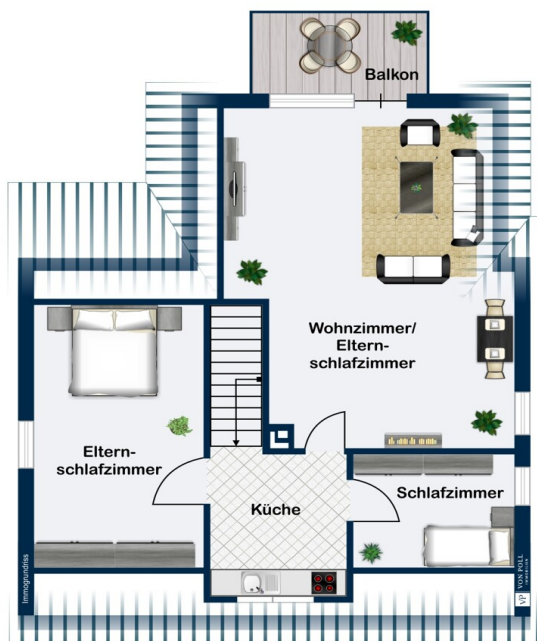
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada y de sólida construcción, se encuentra en una amplia parcela de aproximadamente 603 m<sup>2</sup> y ofrece unos 140 m<sup>2</sup> de superficie habitable distribuidos en dos plantas. Su cuidada distribución y su hermoso jardín la hacen especialmente atractiva, ideal para familias, para vivir con varias generaciones o incluso como vivienda bifamiliar. Al entrar en la casa, le recibe un acogedor recibidor, desde el que se accede fácilmente a todas las estancias principales. En la planta baja, le espera un espacioso salón con grandes ventanales y acceso directo a la terraza y al amplio jardín. La cocina, de grandes dimensiones, ofrece un amplio espacio para un acogedor comedor y se complementa con una práctica despensa. Junto a la cocina se encuentra el comedor independiente, perfecto para comidas compartidas o veladas informales. Otra habitación en esta planta es ideal como habitación de invitados, despacho o dormitorio adicional. Un baño con luz natural y un aseo independiente completan la planta baja. Una elegante escalera de madera conduce a la planta superior, que cuenta con tres habitaciones versátiles adicionales, perfectas como dormitorio principal, dormitorio infantil o despacho. En otra habitación, justo detrás de la escalera, se encuentran todas las conexiones necesarias para una cocina, lo que permite utilizar la planta como vivienda independiente. La más grande de las tres habitaciones da a un soleado balcón con vistas a la vegetación circundante, un lugar ideal para relajarse. Las medidas de modernización incluyen el sellado del tejado en 2020, una renovación integral del sistema eléctrico en 2005 y una nueva puerta de entrada. La espaciosa propiedad ofrece diversas opciones de paisajismo: además de césped y zonas de plantación, hay amplio espacio para zonas de juego, huertos o terrazas. También hay disponible una pequeña caseta de jardín. El sótano, casi lleno, y un amplio garaje doble con puerta eléctrica ofrecen amplio espacio de almacenamiento. La tranquila y familiar ubicación en Böckingen-Kreuzgrund cuenta con una excelente infraestructura: tiendas, escuelas, guarderías y el centro de salud Gesundbrunnen están a poca distancia. El cómodo acceso al transporte público y a las rutas regionales y nacionales garantiza una gran flexibilidad en la vida diaria. En resumen, esta casa unifamiliar ofrece una distribución bien diseñada, un ambiente agradable y múltiples opciones de uso. Con un poco de habilidad para el bricolaje, puede crear un hogar maravilloso para usted y su familia. Estaré encantado de proporcionarle más información, los detalles completos de la propiedad o concertar una visita.

Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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