

Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

Architektenhaus am Wasserturm – Wohnen mit Charme und Charakter

Número de propiedad: 26188048



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 945.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 213 m² • HABITACIONES: 11 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 454 m²**

Número de propiedad: 26188048 - 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**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	26188048	Precio de compra	945.000 EUR
Superficie habitable	ca. 213 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	11	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1993	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad



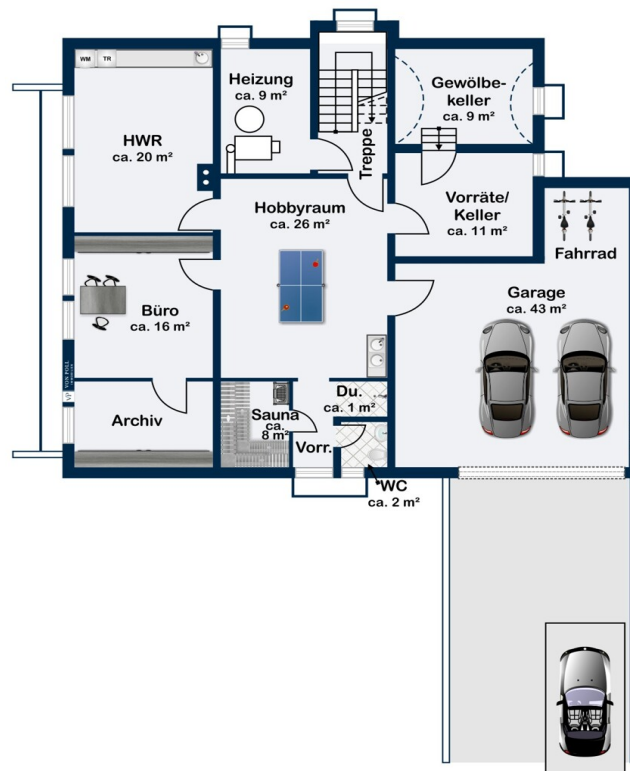
Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

La propiedad

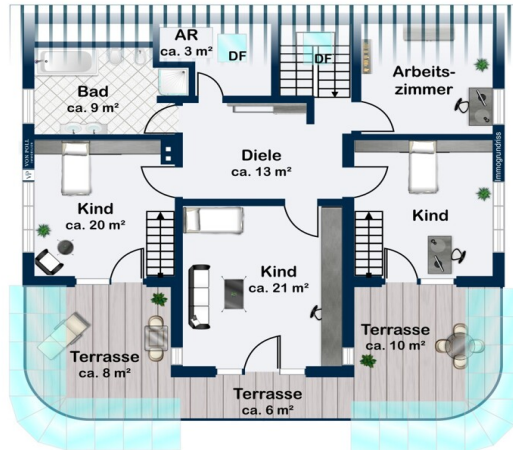


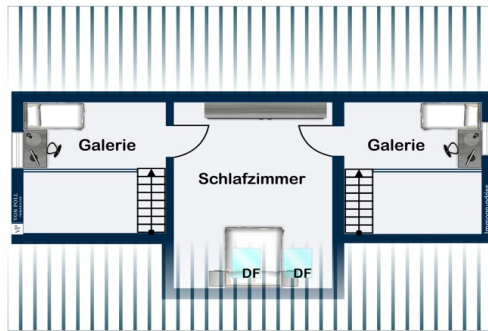
Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

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: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

Una primera impresión

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 m², 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.

Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26188048 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com