

Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

# Un bonheur absolu sur deux niveaux – avec jardin, terrasse et balcon donnant sur la verdure

**CODE DU BIEN: 25188043**



**PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132,22 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 603 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188043	Prix d'achat	485.000 EUR
Surface habitable	ca. 132,22 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1936	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	386.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



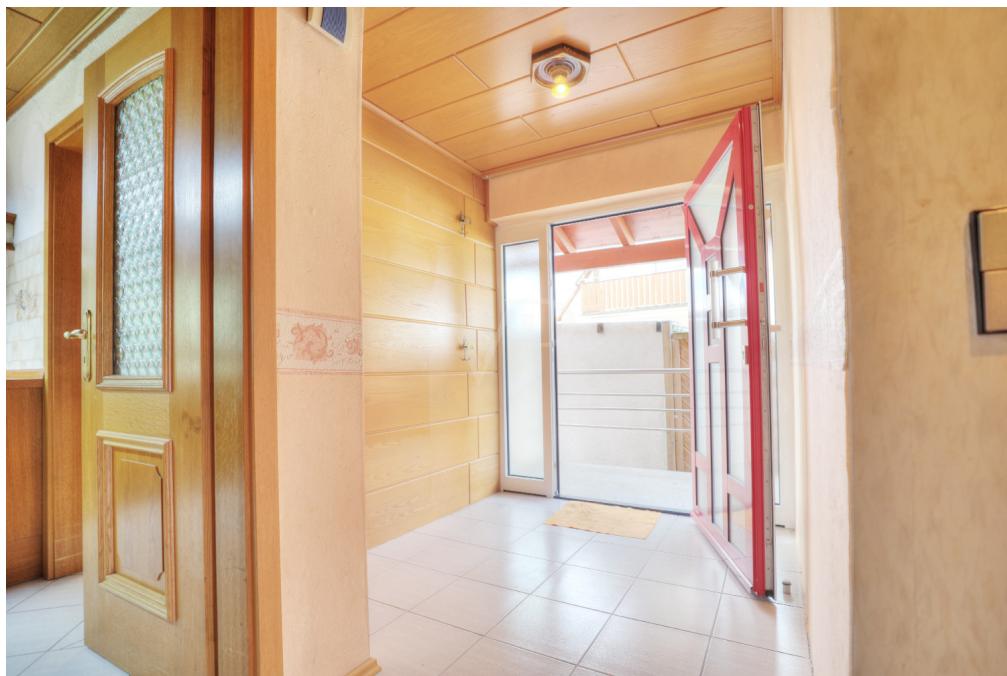
CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



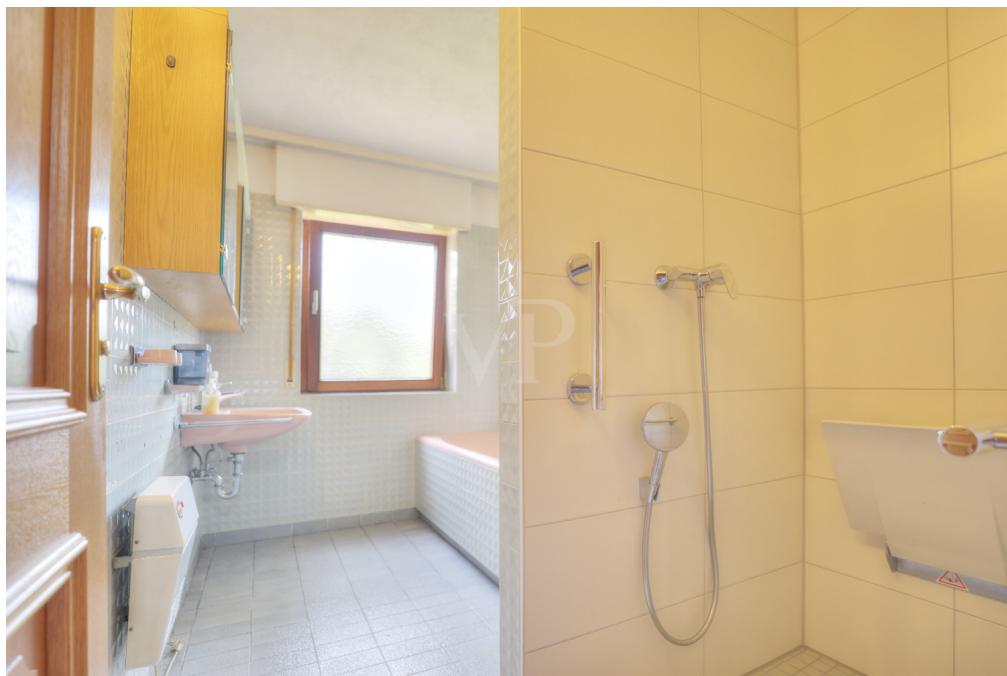
CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



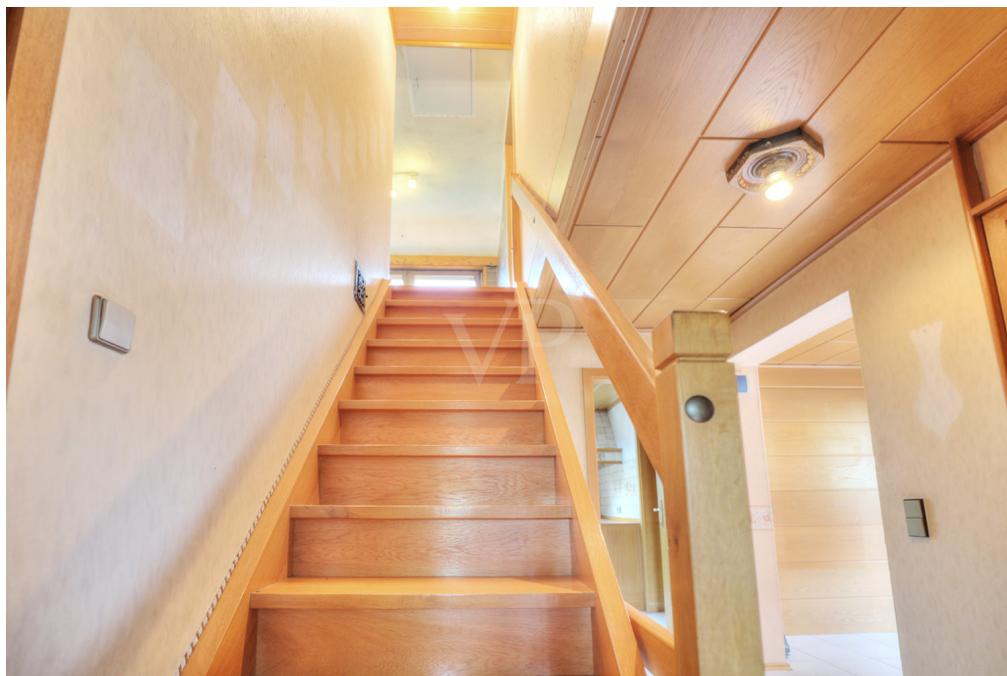
CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



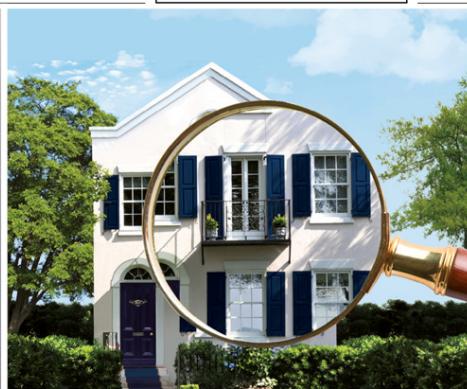
CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD™

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

**CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn**

## La propriété



**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

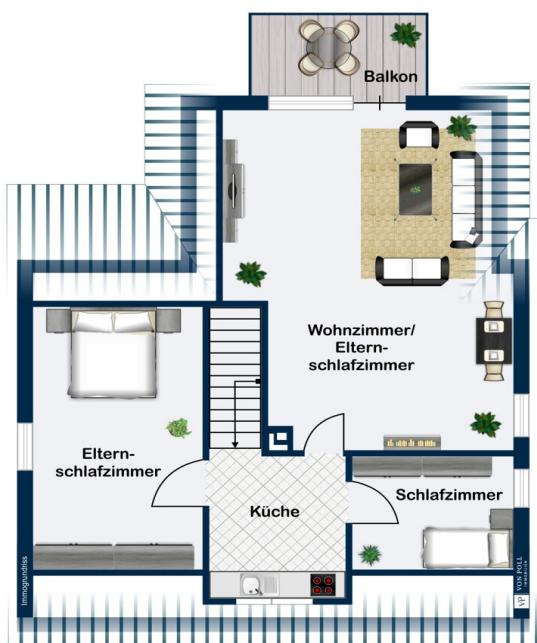
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

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

CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn**

## Une première impression

Cette maison individuelle, bien entretenue et de construction solide, se situe sur un terrain spacieux d'environ 603 m<sup>2</sup> et offre environ 140 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux. Son agencement bien pensé et son magnifique jardin rendent cette propriété particulièrement attrayante – idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou même pour deux familles. Dès l'entrée, un hall accueillant dessert toutes les pièces principales. Au rez-de-chaussée, un salon spacieux vous attend, baigné de lumière grâce à ses grandes fenêtres et donnant directement sur la terrasse et le vaste jardin. La cuisine, aux proportions harmonieuses, offre un espace généreux pour un coin repas convivial et est complétée par un cellier pratique. Attenante à la cuisine se trouve la salle à manger séparée, parfaite pour les repas partagés ou les soirées entre amis. Une autre pièce à ce niveau peut servir de chambre d'amis, de bureau ou de chambre supplémentaire. Une salle de bain lumineuse et des toilettes séparées complètent le rez-de-chaussée. Un élégant escalier en bois mène à l'étage, qui comprend trois autres pièces polyvalentes – idéales pour une suite parentale, des chambres d'enfants ou un bureau. Dans une autre pièce, juste derrière l'escalier, tous les raccordements nécessaires à une cuisine sont déjà en place, permettant ainsi d'aménager cet étage en un espace de vie indépendant. La plus grande des trois pièces s'ouvre sur un balcon ensoleillé offrant une vue sur la verdure environnante – un lieu idéal pour se détendre. Parmi les travaux de modernisation, on note l'étanchéité de la toiture en 2020, la rénovation complète de l'installation électrique en 2005 et le remplacement de la porte d'entrée. La spacieuse propriété offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager : outre les pelouses et les massifs de fleurs, il y a suffisamment d'espace pour créer des aires de jeux, un potager ou agrandir la terrasse. Un petit abri de jardin est également disponible. Le sous-sol presque complet et un grand garage double avec porte électrique offrent un espace de rangement conséquent. Située dans le quartier calme et familial de Böckingen-Kreuzgrund, la maison bénéficie d'excellentes infrastructures : commerces, écoles, crèches et le centre de santé Gesundbrunnen sont facilement accessibles. La proximité des transports en commun et des axes routiers régionaux et nationaux garantit une grande flexibilité au quotidien. En résumé, cette maison individuelle offre un agencement bien pensé, un cadre de vie agréable et de nombreuses possibilités d'aménagement. Avec un peu de bricolage, vous pourrez en faire un foyer idéal pour vous et votre famille. Je serais ravi de vous fournir de plus amples informations, la description complète du bien ou d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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