

Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Élo boldogság két szinten – kerttel, terasszal és erkéllyel, kilátással a zöld növényzetre

VP azonosító: 25188043



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

VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132,22 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 603 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25188043                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 132,22 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Szobák                | 6                         |
| Hálósobák             | 4                         |
| Fürdoszobák           | 1                         |
| Építés éve            | 1936                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs                |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 485.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély                  |

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 386.40 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2007                       |

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan

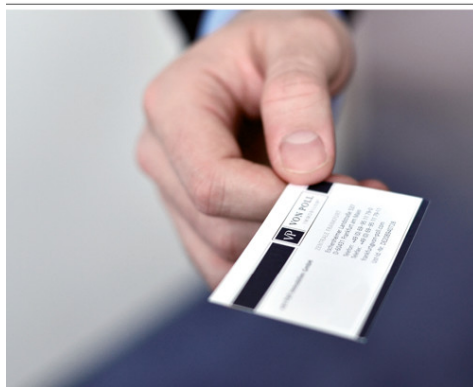


VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



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®)

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

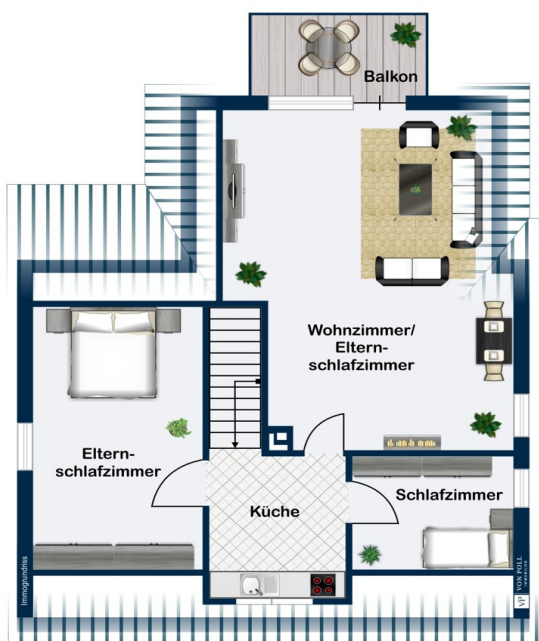
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, masszív építésű családi ház egy tágas, körülbelül 603 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és körülbelül 140 m<sup>2</sup> lakóteret kínál két szinten. A jól megtervezett elrendezés és a gyönyörű kert különösen vonzóvá teszi ezt az ingatlant – ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy akár kétlakásos otthonként való használatra is. A házba belépve egy barátságos elosztó fogadja, ahonnan az összes fő helyiség könnyen megközelíthető. A földszinten egy tágas nappali várja Önt nagy ablakokkal, közvetlen hozzáféréssel a teraszhoz és a hatalmas kerthez. A jól arányos konyha bőséges helyet kínál egy hangulatos étkezőnek, amelyet egy praktikus kamra egészít ki. A konyha mellett található a különálló étkező, amely tökéletes közös étkezésekhez vagy baráti estékhez. Ezen az emeleten egy másik szoba ideális vendégszobaként, irodaként vagy további hálószobaként. A földszintet egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és egy külön WC teszi teljessé. Egy stílusos falépcső vezet az emeletre, ahol további három sokoldalú szoba található – tökéletesek hálószobának, gyerekszobának vagy dolgozószobának. Egy másik szobában, közvetlenül a lépcső mögött, minden szükséges csatlakozás megtalálható egy konyha kialakításához, így az emelet különálló lakóegységként is használható. A három szoba közül a legnagyobb egy napos erkélyre nyílik, ahonnan kilátás nyílik a környező zöldterületre – ideális hely a kikapcsolódásra. A modernizációs intézkedések közé tartozik a tető szigetelése 2020-ban, az elektromos rendszer átfogó korszerűsítése 2005-ben, valamint egy új bejárati ajtó. A tágas ingatlan számos tereprendezési lehetőséget kínál: a gyep és az ültetvények mellett bőséges hely áll rendelkezésre játszóterek, veteményeskertek vagy további teraszépítés számára. Egy kis kerti fészker is rendelkezésre áll. A majdnem teljes pince és a nagy dupla garázs elektromos garázskapuval rengeteg tárolóhelyet biztosít. A csendes és családbarát böckingen-kreuzgrundi elhelyezkedés kiváló infrastruktúrával büszkélkedhet: bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és a Gesundbrunnen egészségügyi központ mind könnyen elérhetők. A tömegközlekedéshez, valamint a regionális és országos útvonalakhoz való kényelmes hozzáférés nagyfokú rugalmasságot biztosít a mindennapi életben. Összefoglalva, ez a családi ház jól megtervezett alaprajzot, kellemes lakókörnyezetet és sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál. Egy kis barkácsolással csodálatos otthont teremthet magának és családjának. Örömmel adok további információkat, bemutatom az ingatlan teljes részleteit, vagy egyeztetek egy megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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