Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Wohnglück auf zwei Ebenen – mit Garten, Terrasse und Balkon ins Grüne

VP azonosító: 25188043

VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132,22 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 603 m^2

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

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

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Áttekintés

VP azonosító	25188043
Hasznos lakótér	ca. 132,22 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1936
Parkolási lehetoségek	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	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	386.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány 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

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN

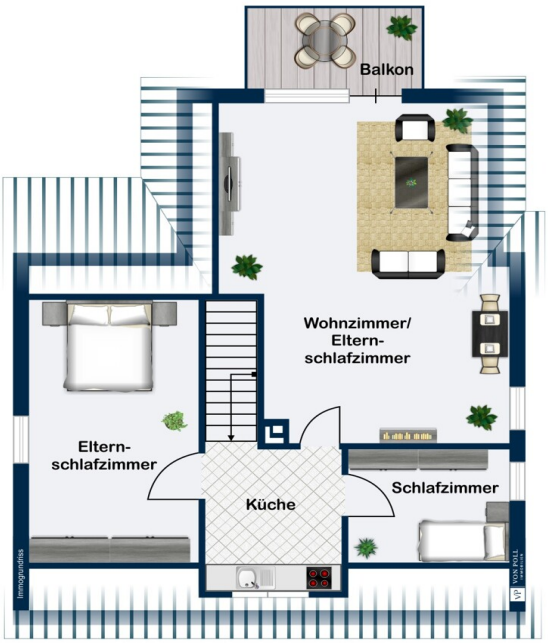
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

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 felelosséget.

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Az elso benyomás

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in massiver Bauweise befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 603 m² und bietet eine Wohnfläche von rund 140 m², verteilt auf zwei Ebenen. Die gelungene Raumaufteilung sowie der schöne Garten machen das Objekt besonders attraktiv – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch die Nutzung als Zweiparteienhaus.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus alle wesentlichen Räume bequem erreichbar sind. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer mit großen Fensterfronten und direktem Zugang zur Terrasse sowie dem weitläufigen Garten. Die gut geschnittene Küche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke und wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt. Direkt angrenzend befindet sich das separate Esszimmer, ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage eignet sich hervorragend als Gästezimmer, Büro oder zusätzliches Schlafzimmer. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Tageslichtbad sowie ein separates WC.

Über eine stilvolle Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit drei weiteren, vielseitig nutzbaren Zimmern überzeugt – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. In einem weiteren Raum, direkt hinter der Treppe, sind sämtliche Anschlüsse für eine Küche vorhanden, wodurch die Etage auch als eigenständige Wohneinheit genutzt werden kann. Vom größten der drei Zimmer gelangen Sie auf den sonnigen Balkon mit Blick ins Grüne, ein idealer Ort zum Entspannen.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen die Versiegelung der Dacheindeckung im Jahr 2020 sowie die umfassende Modernisierung der Elektrik im Jahr 2005 und die Erneuerung der Hauseingangstür.

Das großzügige Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: Neben Rasen- und Pflanzflächen gibt es ausreichend Platz für Spielbereiche, Gemüsebeete oder eine weitere Terrassengestaltung. Ein kleines Gartenhaus steht ebenfalls zur Verfügung. Für ausreichend Stauraum sorgen der fast vollständig unterkellerte Bereich und eine große Doppelgarage mit elektrischem Garagentor.

Die ruhige und familienfreundliche Lage in Böckingen – Kreuzgrund überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie das Gesundheitszentrum Gesundbrunnen sind schnell erreichbar. Die gute Anbindung an den

öffentlichen Nahverkehr sowie an überregionale Verkehrswege sorgt für hohe Flexibilität im Alltag.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Einfamilienhaus ein durchdachtes Raumkonzept, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier ein wunderbares Zuhause für Sie und Ihre Familie realisieren.

Für weitere Informationen, das vollständige Exposé oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

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 m²
- 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
- Glasfaser in der Straße

VP azonosító: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen – Heilbronn

Minden a helyszínrol

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/(m²*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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com