

Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Una casa di lusso su due livelli con giardino, terrazza e balcone con vista sul verde

Codice oggetto: 25188043



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132,22 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 603 m²

Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188043
Superficie netta	ca. 132,22 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	386.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



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®)

Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

La proprietà



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

Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Una prima impressione

Questa casa indipendente, ben tenuta e solidamente costruita, sorge su un ampio terreno di circa 603 m² e offre circa 140 m² di superficie abitabile distribuiti su due livelli. La planimetria ben progettata e il bellissimo giardino rendono questa proprietà particolarmente attraente, ideale per famiglie, convivenze multigenerazionali o anche per essere utilizzata come casa bifamiliare. Entrando, si viene accolti da un accogliente ingresso, da cui tutti gli ambienti principali sono facilmente accessibili. Al piano terra, vi aspetta un ampio soggiorno con ampie finestre e accesso diretto alla terrazza e all'ampio giardino. La cucina ben proporzionata offre ampio spazio per un'accogliente zona pranzo ed è completata da una pratica dispensa. Adiacente alla cucina si trova la sala da pranzo separata, perfetta per pasti in comune o serate conviviali. Un'altra stanza su questo piano è ideale come camera per gli ospiti, ufficio o camera da letto aggiuntiva. Un bagno con luce naturale e un WC separato completano il piano terra. Un'elegante scala in legno conduce al piano superiore, che vanta altre tre stanze versatili, perfette come camera da letto principale, cameretta dei bambini o ufficio. In un'altra stanza, direttamente dietro la scala, sono presenti tutti gli allacciamenti necessari per una cucina, consentendo di utilizzare il piano come unità abitativa separata. La più grande delle tre stanze si apre su un balcone soleggiato con vista sul verde circostante, un luogo ideale per rilassarsi. Gli interventi di ammodernamento includono l'impermeabilizzazione del tetto nel 2020, un completo ammodernamento dell'impianto elettrico nel 2005 e una nuova porta d'ingresso. L'ampia proprietà offre una varietà di opzioni di progettazione del paesaggio: oltre a prati e aree verdi, c'è ampio spazio per aree gioco, orti o ulteriori sviluppi di terrazze. È disponibile anche una piccola casetta da giardino. Il seminterrato quasi completo e un ampio garage doppio con porta basculante elettrica offrono ampio spazio di stoccaggio. La posizione tranquilla e adatta alle famiglie a Böckingen-Kreuzgrund vanta un'eccellente infrastruttura: negozi, scuole, asili e il centro sanitario Gesundbrunnen sono tutti facilmente raggiungibili. Il comodo accesso ai trasporti pubblici e alle strade regionali e nazionali garantisce un elevato grado di flessibilità nella vita quotidiana. In sintesi, questa casa indipendente offre una planimetria ben progettata, un'atmosfera piacevole e opzioni di utilizzo versatili. Con un po' di abilità nel farla da te, potrete creare una casa meravigliosa per voi e la vostra famiglia. Sarò lieto di fornirvi ulteriori informazioni, i dettagli completi dell'immobile o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Dettagli dei servizi

- 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
- Glasfaseranschluss im Haus

Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25188043 - 74080 Heilbronn - Böckingen - Heilbronn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com