

Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

# Architektenhaus am Wasserturm – Wohnen mit Charme und Charakter

**Codice oggetto: 26188048**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 945.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 454 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

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

Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188048	Prezzo d'acquisto	945.000 EUR
Superficie netta	ca. 213 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1993	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

**Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

**Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## La proprietà



Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## La proprietà



**Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## La proprietà



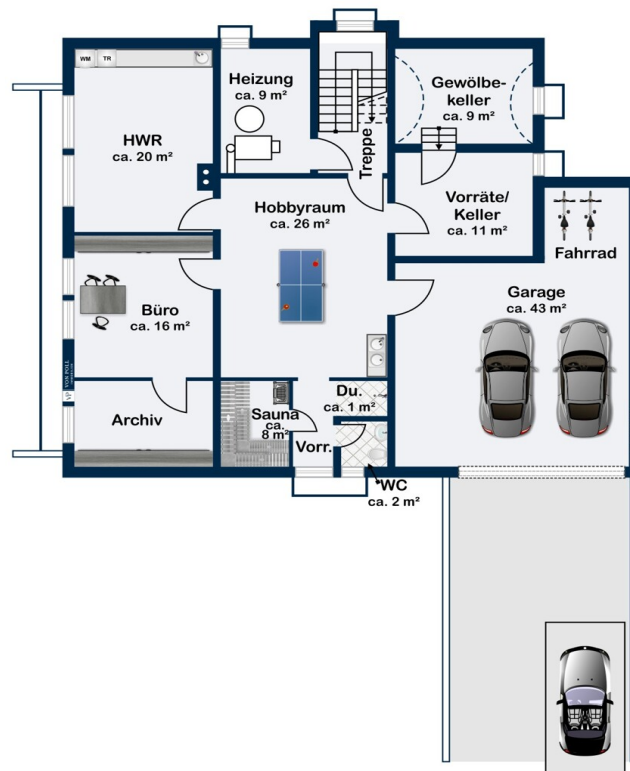
**Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## La proprietà

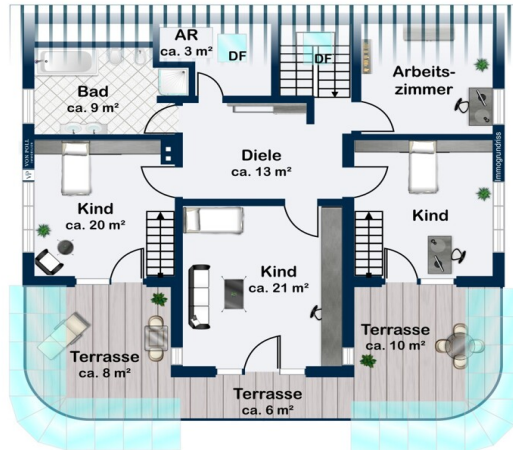


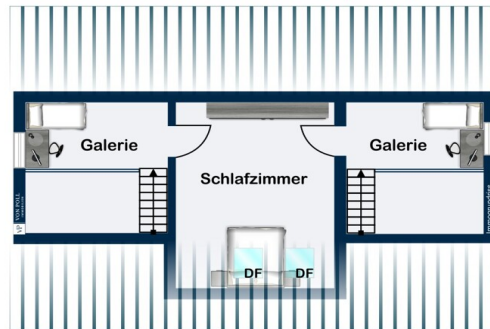
Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## 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: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup>, 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.

**Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- Solar Balkonkraftwerk
- Süd-Terrasse
- elektrische Markise
- Küche (EBK) mit Frühstücksplatz
- 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)

**Codice oggetto: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 26188048 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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