

Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

# Architektenhaus am Wasserturm – Wohnen mit Charme und Charakter

Número da propriedade: 26188048



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

PREÇO DE COMPRA: 945.000 EUR • ÁREA: ca. 213 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 454 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	26188048
Área	ca. 213 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	11
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	945.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Aquecimento	Gás
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel



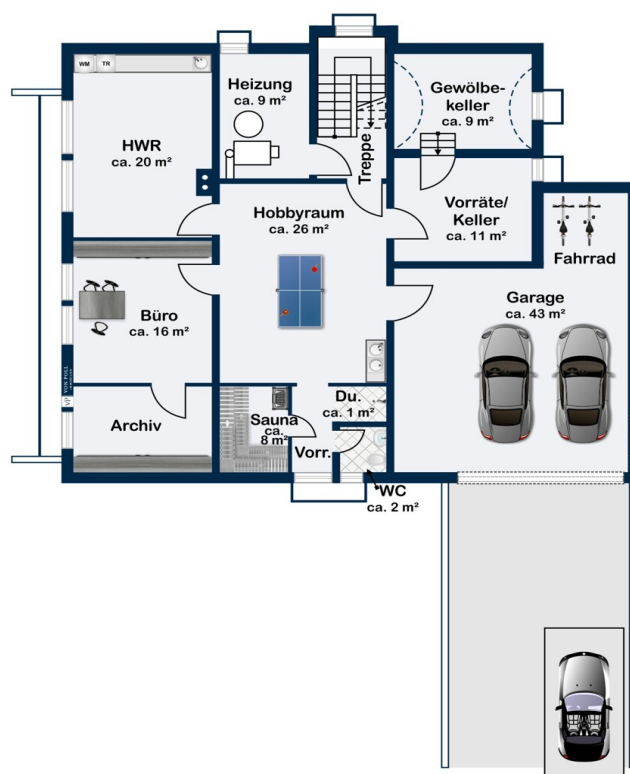
Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## O imóvel

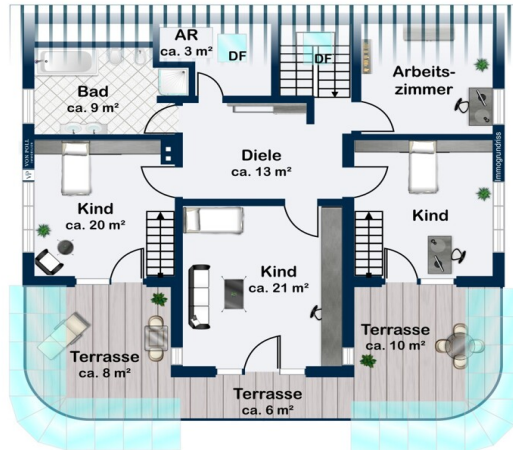


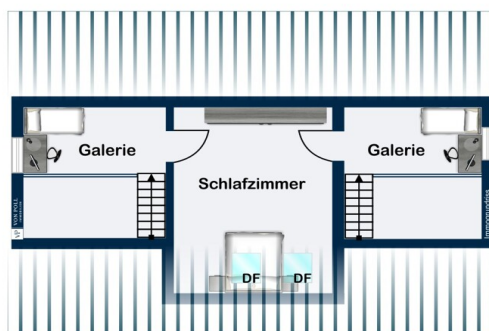
Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## Uma primeira impressão

**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.**

**Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## **Tudo sobre a localização**

### **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.**

**Número da propriedade: 26188048 - 74080 Heilbronn / Böckingen - Heilbronn**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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