



Luxuriös wohnen

mit Blick über Heilbronn
und zu den Weinbergen

in einer Stadtvilla mit stilvoller Ausstattung
für die ganze Familie, in der Wohnen und
Arbeiten Wellness ist



Verfügbar ab sofort.
vermietete Apartments ab 01.01.26 neu
vermietbar oder Möglichkeit zur Eigennutzung



Baujahr: 1997
2025 modernisiert



Gesamtwohnfläche:
520qm davon 120 qm vermietet
Grundstücksfläche: 6,92 Ar



Energie: Wäremepumpe 2 x 13kW
Photovoltaik: ca. 17kWp inkl. 40kW Speicher



Kaufpreis: € 1.530.000
Mieteinnahmen: ca. € 30.000-€ 40.000 p.a.



Verkauf von Privat:
Simone Dodenhöft-Schreiweis
0174 - 9212317

Willkommen in Ihrem neuen *Zuhause*

Herzlich willkommen in Ihrer sonnendurchfluteten Wohlfühl-oase mit Blick über Heilbronn!

Stellen Sie sich vor, wie Sie in einem harmonischen Raum entspannen, der von Licht durchflutet ist und Ihnen einen spektakulären, unverbaubaren Blick auf Heilbronn und die Weinberge bietet.

Diese Oase der Ruhe ist der ideale Rückzugsort, um dem Alltagsstress zu entfliehen und sich ganz der Entspannung hinzugeben oder Work-Life Balance in Ihrem eigenen Haus zu leben.

Dieses schöne Anwesen bietet eine perfekte Kombination aus Luxus und Nachhaltigkeit.

Eine fast autarke Lebensweise ist mit der kürzlich neu eingebauten Wärmepumpe möglich.



Wilkommen in Ihrem neuen *Zuhause*



In der luxuriöse Küche können Sie Ihre kulinarischen Erlebnisse zaubern und diese auf der Terrasse genießen, die einen atemberaubenden Blick in den Garten und über die Stadt bietet oder in der gemütliche Atmosphäre Ihres Wohn-u. Esszimmers. Wunderschöne Sonnenuntergänge können Sie beim Kochen, Essen oder Wohlfühlen bestaunen.



Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und verstärkt das Gefühl von Ruhe und Erholung.



Wilkommen in Ihrem neuen *Zuhause*



Mit insgesamt elf Zimmern und stilvollen Bädern, eins davon mit Schneckendusche, haben Sie viel Raum zum Entspannen und Genießen.

Zwei Ankleidezimmer und ein Schuhzimmer grenzen an den Masterbedroom an und bieten genügend Privatsphäre.

Ein separates Schuhzimmer und ein Wäscheabwurf sind weitere Highlights in Ihrem Privatbereich.



Wilkommen in Ihrem neuen Zuhause



Ein helles großzügiges Zimmer im Erdgeschoss, welches als Büro, Kinderzimmer oder als Wohlfühlraum für Gäste genutzt werden könnte, ist eines von drei Räumen in Ihrem neuen Zuhause, das verschiedene Möglichkeiten zur Entfaltung bietet.

Der Edelstahlkamin inmitten des lichtdurchfluteten Wohn-Esszimmers mit Wintergarten ist im Winter ein wohliges Plätzchen zum Sitzen und schafft in Ihrem Zuhause eine kuschelige Atmosphäre.



Willkommen in Ihrem neuen *Zuhause*



Im Gartengeschoss sorgt die großzügige Sauna für zusätzliche Wohlfühlmomente, die das Konzept der Work-Life-Balance unterstützen.



Ob Sie die lichtdurchfluteten Räume als eine weitere Wellness-Oase einrichten?

Oder einen Wohlfühlort für Ihre Arbeit erschaffen?
Ihrer Phantasie sind keine Grenzen gesetzt.



Ein Sandsteinkeller, ein Lastenaufzug, der vom Hauswirtschaftsraum neben der Küche in den Keller führt, eine überdimensionale Doppelgarage mit direktem Zugang zum Hauswirtschaftsraum, sowie eine Staubsaugeranlage sind weitere Annehmlichkeiten, die Ihr Zuhause luxuriöser machen.

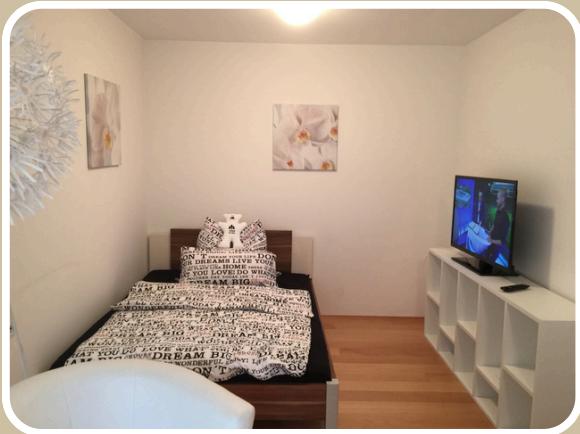
Willkommen in Ihrem neuen *Zuhause*



Egal zu welcher Tages- oder Jahreszeit, ob die Sonne scheint oder es regnet und trüb ist, wenn Sie in Ihren Garten oder Vorgarten blicken, ist Fülle und Schönheit zu sehen.



Wilkommen in Ihrem neuen *Zuhause*



Die vollmöblierten Eigentumswohnungen mit insgesamt 120qm Wohnfläche, die Mieteinnahmen von derzeit min. € 30.000 generieren, sind weitere Highlights Ihres Hauses und können individuell genutzt werden.

Eine weitere Vermietung ist möglich - aber kein Muss.



Daten und Fakten rund um Ihr neues *Zuhause*

Umfeld:

Der Stadtteil Böckingen im Südwesten der Heilbronner Innenstadt zählt mit über 21.000 Einwohnern zu den größten und zugleich ältesten Stadtteilen Heilbronns.

Er besticht durch seine dörfliche Prägung, kombiniert mit starker Infrastruktur und eigenem Charakter – häufig wird Böckingen auch als „kleine Stadt für sich“ beschrieben.

Geografisch liegt Böckingen am linken Ufer des Neckars und ist durch den Nahverkehr sowie mehrere Haltepunkte der Stadtbahn von und nach Karlsruhe sehr gut angebunden.

Der Ort verfügt über eine vollständige Versorgung mit Geschäften, Dienstleistern, Vereinen und kulturellen Einrichtungen.

Auch familienfreundlich überzeugt Böckingen:

Der Stadtteil beherbergt Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium. Zudem gibt es fröhkindliche Betreuungsangebote wie Kindergärten direkt vor Ort.

Zusammenfassend bietet Heilbronn-Böckingen eine ideale Balance aus städtischer Infrastruktur, kulturellem Leben und hoher Wohnqualität in historisch gewachsener Umgebung – und das alles bei sehr guter Anbindung an die Innenstadt.



Kontaktdaten

Simone Dodenhöft-Schreiweis
0174 - 9212317