

# SCHLÜSSELFERTIGER 2,5-ZIMMER WOHN(T)RAUM \*\*\*RENOVIERT & SANIERT 2020\*\*\* TOP LAGE AM ZIEGELEIPARK



74080 Heilbronn

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 72,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

Scout-ID: 120042551  
Objekt-Nr.: IP003-2020



## Ihr Ansprechpartner:

WOHNUNG 2.0 Reiner & Sandra Zimmermann GbR  
Herr Reiner Zimmermann

E-Mail: [info@wohnung2punkt0.de](mailto:info@wohnung2punkt0.de)

Mobil: +49 172 8700640

Web: <http://www.wohnung2punkt0.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	6,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Baujahr:	1972
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	156,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Bezugsfrei ab:	SOFORT
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 202,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 12.500,00 EUR  
Provision für Käufer: 4,76 %

Verkauf einer Bestands-Immobilie (Eigentum) der Firma WOHNUNG 2.0 Reiner & Sandra Zimmermann GbR. Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir dem Käufer / der Käuferin ein Honorar für die erbrachten Leistungen der Firma WOHNUNG 2.0 Reiner & Sandra Zimmermann GbR im Bereich Home Redesign (Wohnraumdesign) in Höhe von 4% (zzgl. MwSt.) aus dem Kaufpreis. Dieser Rechnungsbetrag wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig.  
\*\*\*KEINE MAKLER-PROVISION\*\*\*

# SCHLÜSSELFERTIGER 2,5-ZIMMER WOHN(T)RAUM \*\*\*RENOVIERT & SANIERT 2020\*\*\* TOP LAGE AM ZIEGELEIPARK



74080 Heilbronn

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 72,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Sie haben keine Zeit, umfangreiche Sanierungs- & Renovierungsarbeiten durchzuführen und auch keine Lust, längere Zeit auf einer Baustelle zu leben? Sie möchten keine teuren Handwerker beauftragen und Ihnen selbst fehlt vielleicht die Fachkenntnis bzw. das nötige handwerkliche Geschick?

**DANN HAT DAS WOHNUNG 2.0 - TEAM DIE PERFEKTE IMMOBILIE FÜR SIE!**

Wir haben für Sie eine großzügige und lichtdurchflutete 2,5-Zimmer Design-Wohnung mit Süd-Balkon in einer gehobenen Wohnanlage. Sie befindet sich im aufblühenden und verkehrsgünstig gelegenen Heilbronner Stadtteil Böckingen, direkt am Ziegeleipark.

Das "Rundum-Sorglos-Paket" buchen Sie hier als besonderes Highlight gleich mit dazu: Es handelt sich hierbei um einen Erstbezug nach den umfassenden Sanierungs- & Renovierungsmaßnahmen 2019 / 2020.

Bei der Umsetzung des neuen Wohnraum-Designs wurden neben der komplett neuen Wand- & Deckengestaltung auch sämtliche Bodenbeläge in der Wohnung erneuert (Laminat & Fliesen). Bei der Auswahl aller verwendeten Materialien wurde sowohl auf Optik, als auch auf Qualität und hohe Belastbarkeit großen Wert gelegt.

**\*\*\* UMFANGREICHE SANIERUNGS- & RENOVIERUNGSMABNAHMEN 2019 / 2020 \*\*\***

### ELEKTRIK:

- Überprüfung / Erneuerung aller Stromleitungen
- Neue / mehr Steckdosen & Lichtschalter
- Neue Anschlüsse (2x TV, Herd, usw.)
- Neue elektrische Lüfter (Bad & WC)
- Neuer Sicherungskasten & FI-Schalter
- Neuer Digitaler Stromzähler

### SANITÄR:

- Neues Bad inkl. Badausstattung
- Neues WC inkl. WC-Ausstattung
- Neue Heizkörper (gesamte Wohnung)
- Neue Leitungen & Anschlüsse

### KÜCHE:

- Neue Hochglanz Marken-Einbauküche
- Neue Marken-Einbaugeräte
- Neuer Fliesenspiegel

**\*\*\* IHR KAUFPREIS 7.499,- € (inkl. MwSt.) \*\*\***

### FENSTER & ROLLLÄDEN:

- teilweise neue Marken-Kunststofffenster
- Instandsetzung / Erneuerung aller Rollläden

### SONSTIGE INFORMATIONEN:

- Balkon Komplettsanierung 2006
- Heizungsanlage Installation 2009
- Solaranlage (Unterstützung Warmwasseraufbereitung) Installation 2009
- Gehobene Wohnanlage in gepflegtem Zustand ohne Sanierungsstau
- Hausmeister, Winterdienst, Gärtner

### RENOVIERUNG / HOME REDESIGN:

Wir haben speziell für diese Wohnung ein exklusives & trendiges Design-Konzept entworfen. Im Zuge der Umsetzung des neuen Licht-, Farb- & Raumkonzeptes wurde die Boden-, Wand- & Deckengestaltung komplett erneuert. Das neu entstandene Gesamtbild erhöht deutlich den Wohlfühl-Faktor und verwandelt somit den Wohnraum in ein Zuhause der besonderen Art.

## Ausstattung:

Diese außergewöhnliche 2,5-Zimmer-Wohnung schafft schon beim ersten Betreten ein angenehmes "Zuhause-angekommen-Gefühl" und hat einen hohen Erholungswert. Ein solcher Rückzugsort ist in der heutigen Zeit und durch unserem stressigen Alltag sehr wertvoll geworden. Neben einem unwiderstehlichen Wohlfühl-Ambiente bietet diese besondere 2,5-Zimmer Wohnung vor allem sehr viel (Frei-) Raum, denn sie ist auf großzügige ca. 72 qm verteilt. Durch die vielen Kunststoff-Isolierglas-Fenster wirkt die Wohnung insgesamt sehr freundlich und hell.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einem großzügigen Flur / Vorraum, der Ihnen schon durch seine Größe diverse Möglichkeiten bietet. Ob Sie diesen Raum als Essdiele, Home Office, Lesecke oder auch einfach als Stellfläche nutzen, bleibt Ihren persönlichen Vorstellungen und Wünschen überlassen. Von hier aus erreichen Sie bequem alle abgehenden Zimmer.

Der sonnenverwöhnte, offene Wohn- & Essbereich bietet Ihnen sehr viel Platz für Entspannung und lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Von hier aus erreichen Sie auch den großen überdachten Süd-Balkon.

Das komplett neu gestaltete / geflieste Bad wirkt durch sein Farbkonzept sehr frisch und einladend. Zu den Highlights zählen neben einer großen Badewanne und einem stylischen Waschbecken auch ein großer Design-Badheizkörper, ein elektrischer Lüfter, sowie Stellflächen mit Anschlüssen für Waschmaschine & Trockner.

Das separate WC wurde nach dem gleichen Farbkonzept erstellt wie das Bad. Außer einem elektrischen Lüfter wurde hier unter anderem auch ein Design-WC sowie ein Design-Handwaschbecken-Set verbaut.

# SCHLÜSSELFERTIGER 2,5-ZIMMER WOHN(T)RAUM \*\*\*RENOVIERT & SANIERT 2020\*\*\* TOP LAGE AM ZIEGELEIPARK



74080 Heilbronn

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 72,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

Die Küche bietet durch ihre Größe sehr viel Stauraum und zusätzlich genügend Freiraum für kreatives Kochen. Die gleichen Fliesen, die für den Küchenboden verwendet wurden, findet man auch im Fliesenspiegel wieder.

Die neue Hochglanz-Einbauküche wurde speziell für dieses Objekt und ebenfalls passend zum bestehenden Design-Konzept geplant (\*\*Kauf optional\*\*).

Zu der Einbauküche gehören folgende Marken-Geräte:

- Cerankochfeld
- Backofen
- Dunstabzugshaube mit Aktivkohlefilter
- große Kühl- / Gefrierkombi
- Spülmaschine

Das geräumige Schlafzimmer ist ruhig und hat ebenfalls einen direkten Zugang zum Süd-Balkon. Auch hier sorgt das verwendete Farbkonzept für eine gute Atmosphäre und Entspannung.

Abgerundet wird dieses interessante Angebot von einem eigenen Keller im EG, sowie einem sicheren XXL-Stellplatz für Ihr Auto direkt auf dem Grundstück.

Ebenfalls im EG befinden sich noch zusätzlich Gemeinschaftsräume wie Fahrradkeller und Wäsche-Trockenraum.

## Lage:

Die zukunftsorientierte und aufstrebende Universitätsstadt Heilbronn hat viele Stadtteile. Die Wohnung befindet sich im begehrten, verkehrsgünstig gelegenen, größten und auch ältesten Heilbronner Stadtteil Böckingen.

Durch die City-Randlage der Immobilie profitieren Sie von einer optimalen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Die "Neue Böckinger Mitte" mit Haltestellen von HNV-Bus & Stadtbahn ist in wenigen Minuten zu erreichen. Wenn Sie lieber mit dem eigenen PKW unterwegs sind, wäre als weiterer Punkt die direkte Anbindung an die B 293 zu erwähnen. Sie bietet Ihnen eine gute Verbindung zwischen Heilbronn und Karlsruhe.

Der Stadtteil Böckingen bietet neben seinen vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten auch ein komplettes Angebot an Schulen, sowie eine sehr gute ärztliche Versorgung. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten für Sport- & Freizeitaktivitäten, wie z.B. das Freibad Gesundbrunnen.

Kurz gesagt haben Sie alle Vorteile, die eine tolle Stadt zu bieten hat und zudem erleben Sie die Natur hautnah, nur ein paar Meter von Ihrer Haustüre entfernt, im Böckinger Ziegeleipark.

## Sonstiges:

### WICHTIGE INFORMATIONEN:

• **HAFTUNGSAUSSCHLUSS:**  
Alle Angaben in der Immobilienanzeige und im Exposé sind ohne Gewähr. Sie beruhen teilweise auf Informationen Dritter. Die Firma WOHNUNG 2.0 Reiner & Sandra Zimmermann GbR übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und die Vollständigkeit der Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

• **AGB:**  
Es gelten die AGB (Allgemeine Geschäftsbedingungen) der Firma WOHNUNG 2.0 Reiner & Sandra Zimmermann GbR.  
Sie erhalten unsere AGB auf Wunsch als PDF-Dokument per E-Mail.

• **WEITERE DOKUMENTE:**  
Die Firma WOHNUNG 2.0 Reiner & Sandra Zimmermann GbR stellt Ihnen die folgenden Dokumente als PDF-Download in der Rubrik "Weitere Dokumente" zur Verfügung:  
– Widerrufsbelehrung / Widerrufsformular  
– Datenschutzingfo / Einwilligung Datenverarbeitung

• **HONORAR & SONSTIGE FORDERUNGEN:**  
– Home Redesign Honorar 4% (zzgl. MwSt.) aus dem Kaufpreis  
– KEINE MAKLER-PROVISION  
– Kaufpreiszahlung der neuen Einbauküche.  
Jeweils Fälligkeit beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages.  
Die Übergabe der Immobilie erfolgt erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises, sowie der Honorar- & Küchenrechnung an die Firma WOHNUNG 2.0 Reiner & Sandra Zimmermann GbR.

• **KAUFNEBENKOSTEN:**  
Die Firma WOHNUNG 2.0 Reiner & Sandra Zimmermann GbR weist den Käufer bzw. die Käuferin einer Immobilie darauf hin, dass für ihn bzw. für sie noch weitere Kosten entstehen:  
– Die Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg beträgt derzeit 5,0 % (Stand 2019).  
– Die Notar- & Grundbuchgebühren liegen bei ca. 2,0 % (Stand 2019).  
Der Käufer bzw. die Käuferin hat davon Kenntnis genommen und bestätigt durch den Abschluss des Kaufvertrages, dass er bzw. sie diese Forderungen akzeptiert und begleicht. Die Höhe der Kosten kann sich jederzeit ändern.

# SCHLÜSSELFERTIGER 2,5-ZIMMER WOHN(T)RAUM \*\*\*RENOVIERT & SANIERT 2020\*\*\* TOP LAGE AM ZIEGELEIPARK



74080 Heilbronn

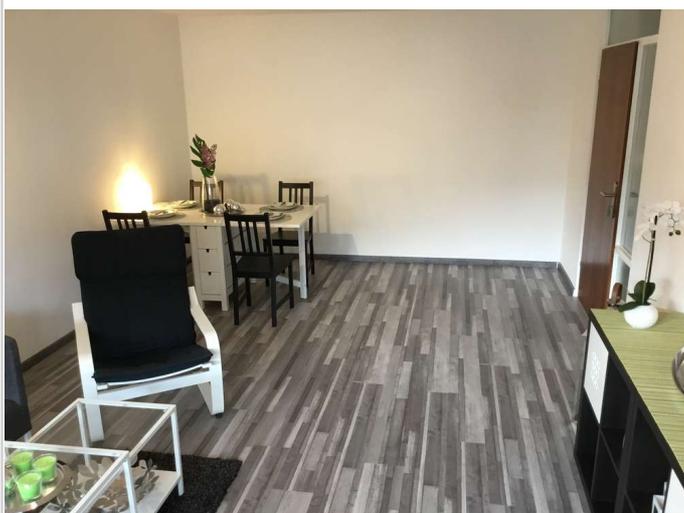
Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 72,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



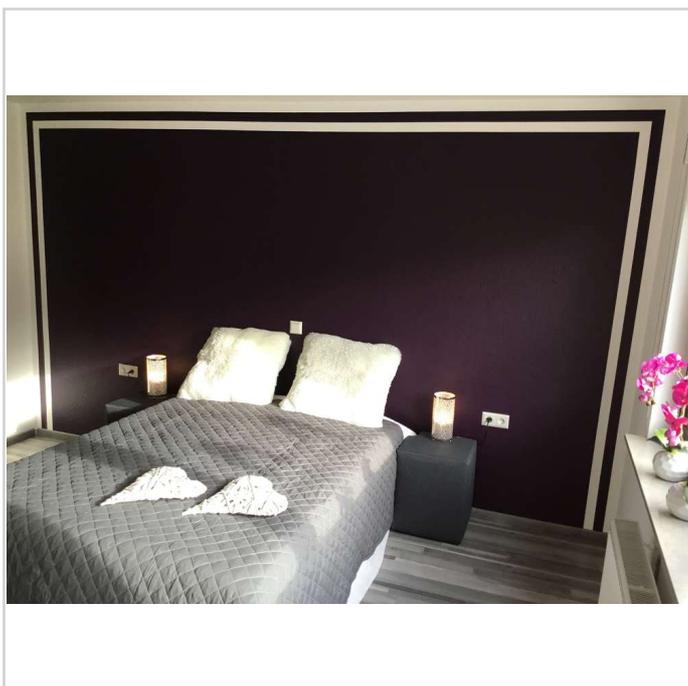
Wohnzimmer

# SCHLÜSSELFERTIGER 2,5-ZIMMER WOHN(T)RAUM \*\*\*RENOVIERT & SANIERT 2020\*\*\* TOP LAGE AM ZIEGELEIPARK

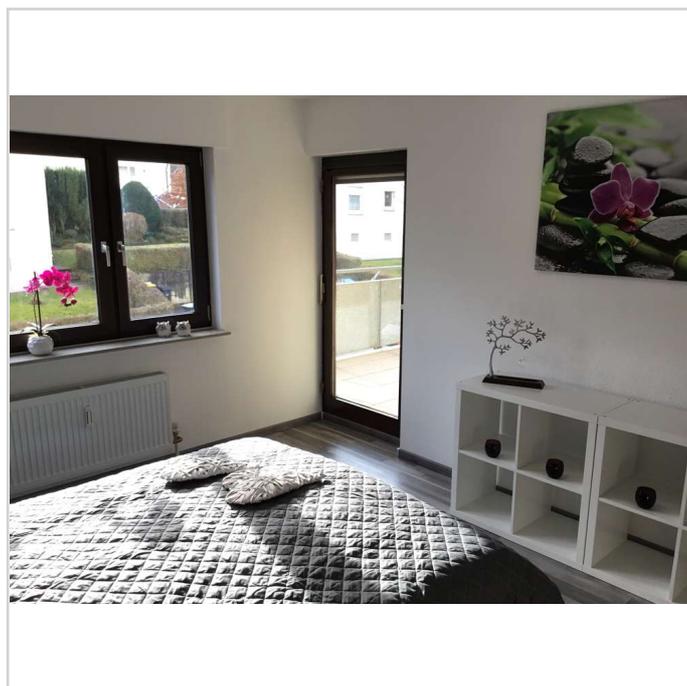


74080 Heilbronn

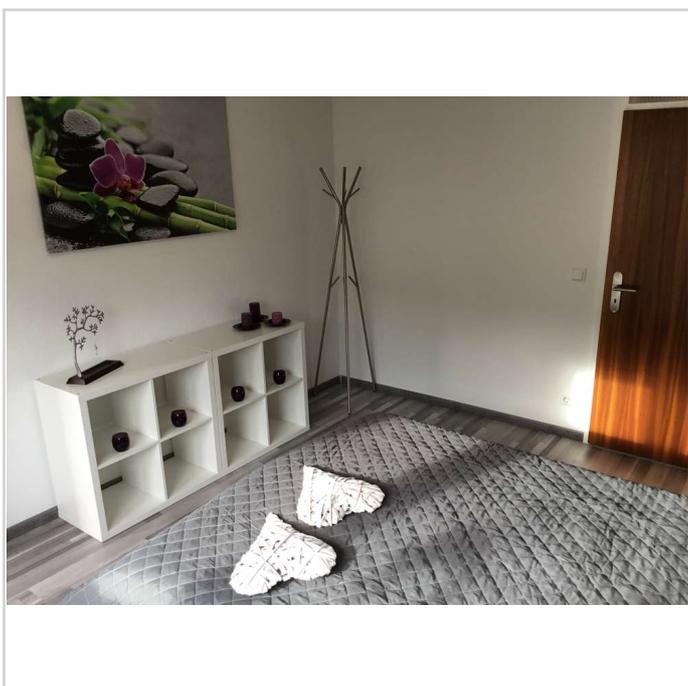
Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 72,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



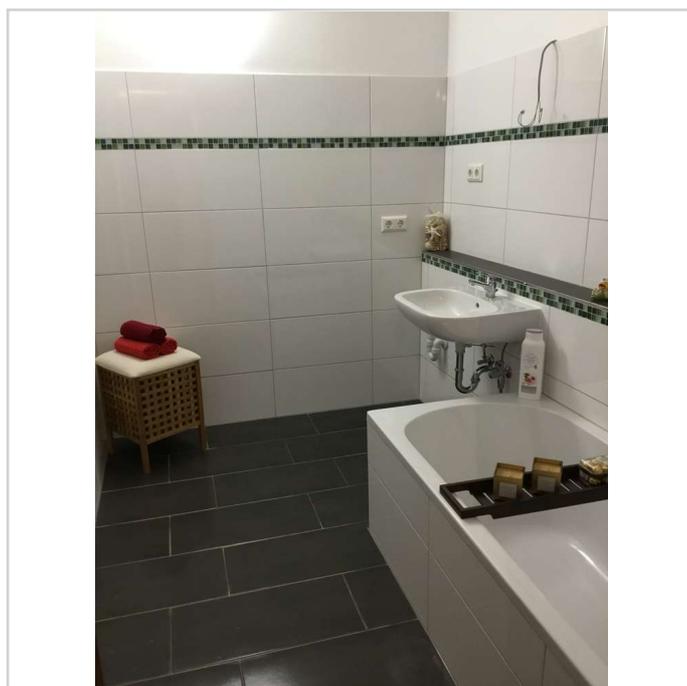
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



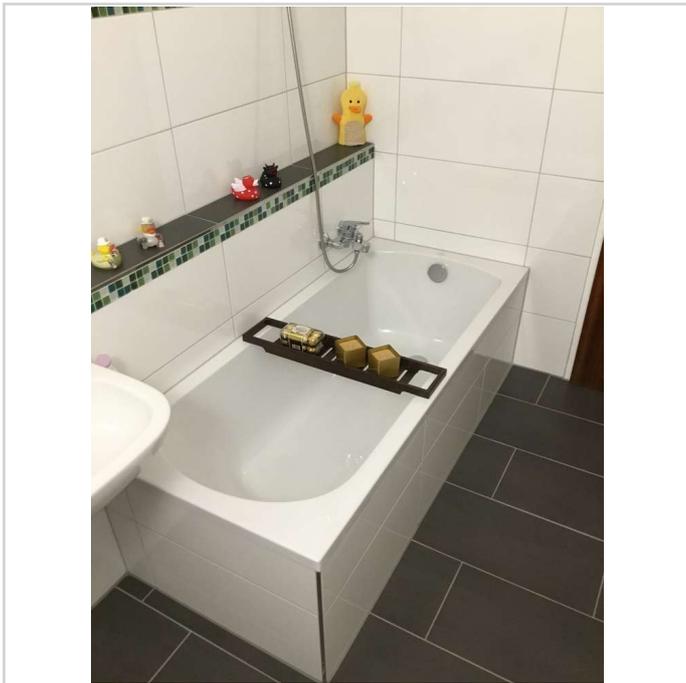
Badezimmer

# SCHLÜSSELFERTIGER 2,5-ZIMMER WOHN(T)RAUM \*\*\*RENOVIERT & SANIERT 2020\*\*\* TOP LAGE AM ZIEGELEIPARK



74080 Heilbronn

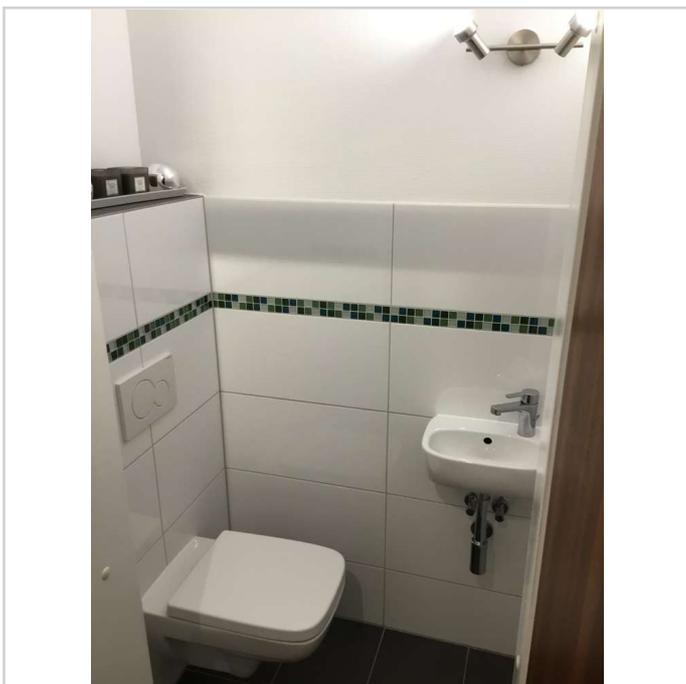
Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 72,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



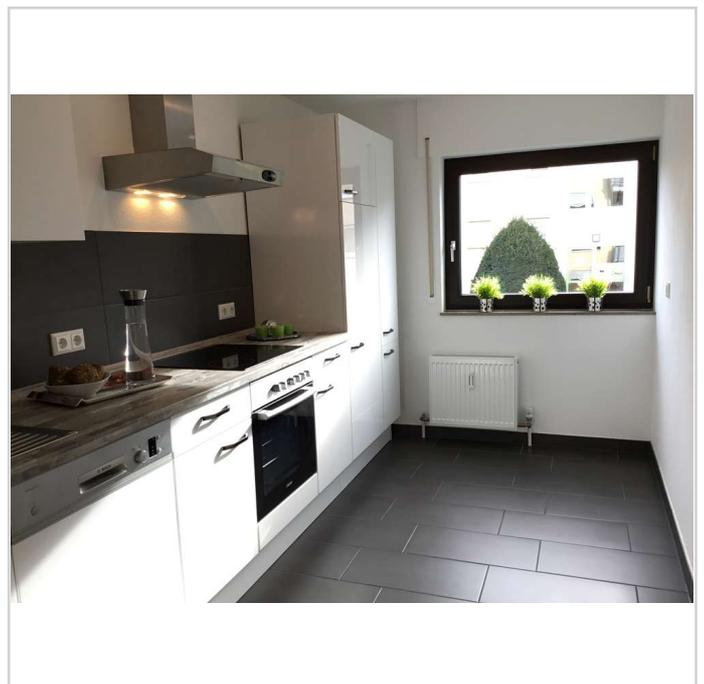
Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC



Küche

# SCHLÜSSELFERTIGER 2,5-ZIMMER WOHN(T)RAUM \*\*\*RENOVIERT & SANIERT 2020\*\*\* TOP LAGE AM ZIEGELEIPARK



74080 Heilbronn

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 72,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



Küche



Flur



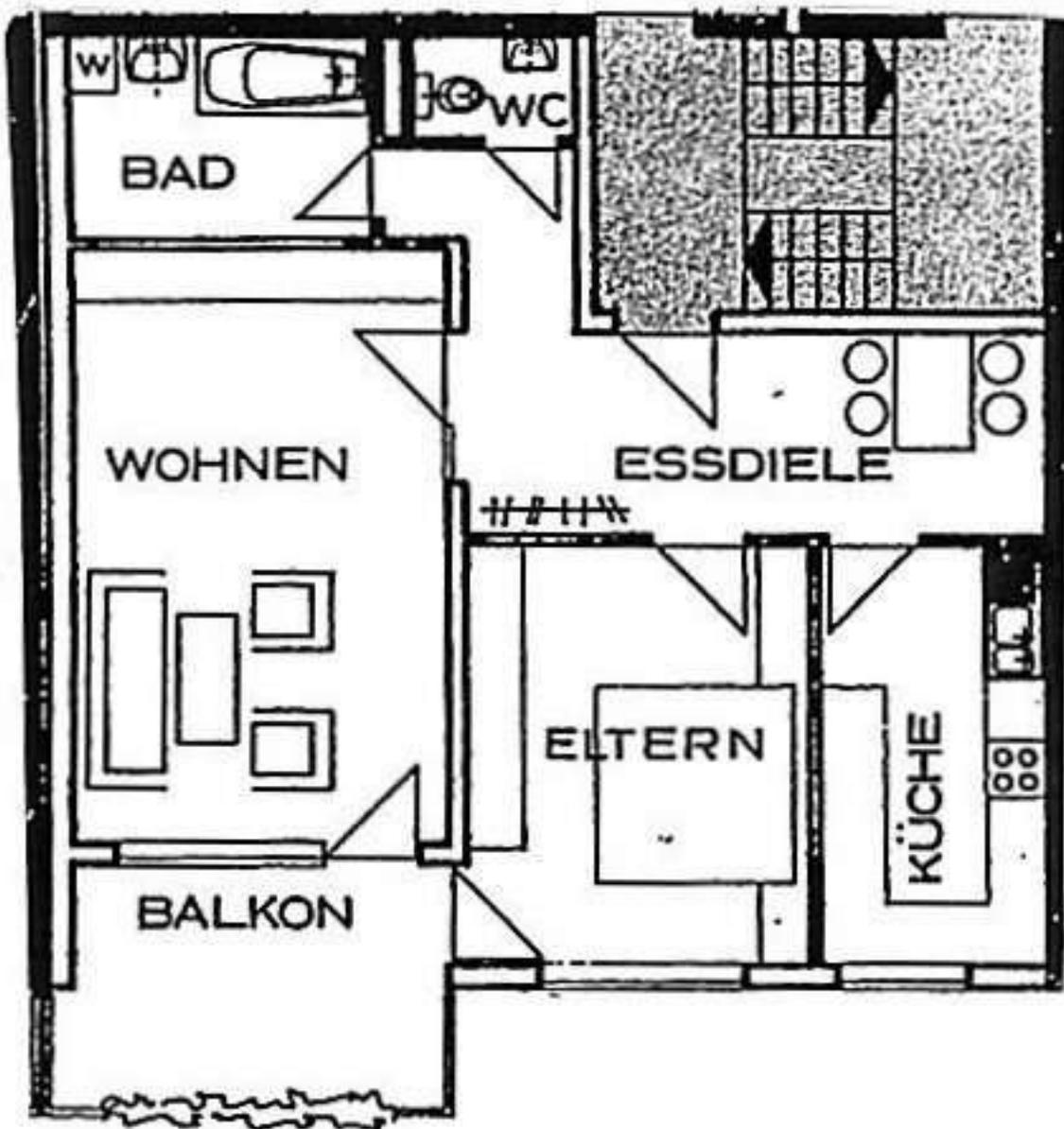
Flur

**SCHLÜSSELFERTIGER 2,5-ZIMMER WOHN(T)RAUM \*\*\*RENOVIERT & SANIERT 2020\*\*\* TOP  
LAGE AM ZIEGELEIPARK**



74080 Heilbronn

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 72,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR



Grundriss

# SCHLÜSSELFERTIGER 2,5-ZIMMER WOHN(T)RAUM \*\*\*RENOVIERT & SANIERT 2020\*\*\* TOP LAGE AM ZIEGELEIPARK



74080 Heilbronn

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 72,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 279.000,00 EUR

