Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung direkt am Ziegeleipark – bezugsfrei & mit Garage

Objektnummer: 26188104



KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67.67 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188104
Wohnfläche	ca. 67.67 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	156 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.06.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung direkt am Ziegeleipark – bezugsfrei & mit Garage

Wohnen, wo andere spazieren gehen:
Diese modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung verbindet angenehmes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage auf besondere Weise. Im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Heilbronn-Böckingen gelegen, befindet sich die Wohnung direkt am beliebten Ziegeleipark. Die unmittelbare Nähe zur großzügigen Grünanlage bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und schafft eine schöne Verbindung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

Auf ca. 67 m² Wohnfläche erwartet Sie ein heller und freundlicher Wohnraum mit einem durchdachten Grundriss, der sich ideal für Singles oder Paare eignet. Bereits beim Betreten vermittelt der großzügige Eingangsbereich eine angenehme Wohnatmosphäre. Die ca. 11 m² große Essdiele bietet viel Platz zum Ankommen, für eine großzügige Garderobe und zusätzlich die Möglichkeit, einen gemütlichen Essplatz einzurichten.
Die angrenzende moderne Einbauküche wurde 2021 erneuert und bietet ausreichend Stauraum sowie eine zeitgemäße Ausstattung für den Alltag.
Das ca. 14 m² große Schlafzimmer lässt sich komfortabel mit einem Doppelbett und einem geräumigen Kleiderschrank einrichten. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum sonnigen Süd-Balkon, der sowohl vom Schlafzimmer als auch vom ca. 22 m² großen Wohnzimmer erreichbar ist. Dadurch erweitert sich der Wohnbereich auf besonders angenehme Weise nach draußen.

Der ca. 9 m² große, teilweise überdachte Balkon lädt mit seiner sonnigen Südausrichtung zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine vorhandene Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten. Der Balkon wurde bereits 2010 saniert und bietet einen schönen Rückzugsort, um morgens bei einer Tasse Kaffee den Tag zu beginnen oder den Feierabend mit Blick ins Grüne ausklingen zu lassen.

Auch der Sanitärbereich wurde bereits modernisiert. Das 2010 hochwertig sanierte Duschbad verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein separates, ebenfalls 2010 saniertes WC ergänzt den Grundriss und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein eigener Kellerraum im Untergeschoss zur Verfügung. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sorgt zudem für bequemes und sicheres Parken – ein weiterer Pluspunkt, der das Angebot abrundet.

Ein attraktives Zuhause mit vielseitigen Möglichkeiten

Die Wohnung steht leer und ist sofort verfügbar. Damit eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Singles oder Paare finden hier ein modernes und komfortables Zuhause mit viel Licht, einem sonnigen Balkon und einer besonders schönen Lage direkt am Ziegeleipark. Gleichzeitig bietet die Wohnung aufgrund ihrer Größe, Ausstattung und Lage interessante Voraussetzungen für eine solide Kapitalanlage.

Helle Räume, ein durchdachter Grundriss, moderne Ausstattung, ein sonniger Süd-Balkon und die attraktive Lage am Ziegeleipark – hier verbinden sich Wohnqualität und Alltagstauglichkeit zu einem rundum stimmigen Gesamtpaket.

Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ausstattung und Details

- Modernisierte schöne 2,5 Zimmer-Wohnung
- Direkt am Ziegeleipark in Heilbronn Böckingen
- Hochwertige Einbauküche
- Sonniger Süd Balkon mit Markise (von Wohn- und Schlafzimmer begehbar)
- Modernes Duschbad + separates WC
- Fliegengitter
- Keller
- Garagenstellplatz

Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Alles zum Standort

Lage & Infrastruktur:
Der Ziegeleipark ist ganz in Ihrer Nähe!
Alles Wichtige direkt vor der Haustür
Die Lage in Heilbronn-Böckingen zeichnet sich vor allem durch ihre kurzen Wege aus.

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 900 Meter entfernt, was spontane Einkäufe ohne großen Aufwand ermöglicht. Auch die medizinische Versorgung ist exzellent: Ein Hausarzt befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist nur ca. 700 Meter entfernt 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 700 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.

Objektnummer: 26188104 - 74080 Heilbronn / Böckingen – Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com