

# Exposé

## Wohnung in Heidelberg

### Neubau: 3-Zimmer-Etagenwohnung mit separatem Eingang, EBK und großzügigem Aussichtsbalkon



Objekt-Nr. **OM-220539**

### Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Maxim Medenzow

69118 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	4	Mietsicherheit	3.600 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.03.2024
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	160 €	Badezimmer	1
Heizkosten	60 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung wird eine 3 Zimmer Etagenwohnung mit separatem Zugang und traumhafter Aussicht angeboten, welche sich in einem Neubauobjekt eines 4 Familien Wohnhauses befindet.

Die Wohnung verfügt über ca. 90 m<sup>2</sup> Fläche die sich auf insgesamt 7 Räume verteilen. Die Schlafräume können bei Bedarf mittels einer lichtdurchlässigen Glastür im wohnungsinternen Flur vom Wohnraum mit Küchen- und Esszimmerbereich getrennt werden. Der Wohnbereich verfügt über ein Eingangsbereich, offenem Wohn-Esszimmerbereich mit Einbauküche und Ausgang zum großzügigen überdachten Balkon mit der außergewöhnlichen Aussicht in Westausrichtung. Über den wohnungsinternen Flur sind die Schlafräume, das großzügige Bad und der Abstellraum zugänglich.

Der überdachte Zugang zur Wohnung ist separat von den übrigen Wohnungen angeordnet und ist über die freischwebenden Außentreppe zugänglich. Der Stellplatz befindet sich vor dem abschließbaren Eingangsportal zum Hofbereich des Anwesens.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung
- hochwertige Einbauküche
- separater, überdachter Zugang
- Internetanschluss in allen Wohn- und Schlafräumen
- Flexible Nutzung aller Schlafräume möglich z.B. als Büro- oder Arbeitszimmer
- Akustikelemente an der Decke des Esszimmerbereichs
- Feinsteinzeugfliesen in Holzoptik in allen Räumen
- elektrische Rollläden
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Natursteinfensterbänke innen
- Niedrigenergiebauweise mit hohem ökologischen Anspruch
- Wärmepumpenheizung mit Umweltwärme (ohne Gas und Öl)
- hochwertige Duschtrennungen aus Echtglas
- wohnungsinterner Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bei Interesse an einer Wohnungsbesichtigung bitte zunächst per E-Mail an [maxim@medenzow.de](mailto:maxim@medenzow.de) das vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunftsformular (s. Anhang) zusenden.

## Lage

Das Mehrfamilienwohnhaus liegt in einer sehr ruhigen Wohnstraße und weist eine beeindruckende Topographie auf. Der traumhafte Talblick auf die umliegenden Wälder erstreckt sich vom Steinbruch des Steinbachtals vulkanischen Ursprungs über den gegenüberliegenden Peterhof bis ins Ziegelhäuser Tal. Es befindet sich in ruhiger Aussichtslage

von Ziegelhausen, nahezu auf dem Hochplateau, und dort in einem Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Von hier aus genießt man den herrlichen Weitblick, erfreut sich an der umliegenden Natur mit dem direkten Blick auf die Steilfelsen vulkanischen Ursprunges, ohne der Kernstadt entfernt zu sein.

Der auf der Sonnenseite des Neckartals wunderschön gelegene nord-östliche Stadtteil Ziegelhausen gehört zu den bevorzugten Stadtteilen Heidelbergs. Die idyllische Lage in den Neckarhängen, sowie die gute Infrastruktur, tragen hierzu bei. In unmittelbarer Nähe des Hauses beginnen mehrere Rundwanderwege

zum bekannten Philosophenweg, durch den schönen, angrenzenden Odenwald und durch die Hänge der Südlichen Weinstraße die zum Wandern, Spazieren und Radfahren einladen. Aufgrund dieser Vorzüge hat Ziegelhausen seinen Beinamen „Luftkurort“ zu Recht erhalten. Grundschule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Der Stadtteil Ziegelhausen verfügt insgesamt über zwei Grundschulen sowie sieben Kindertagesstätten. Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie z. B. Freizeitbad Köpfel sind mit dem Fahrrad, Auto oder öffentlichen

Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Die Bushaltestelle der Linie 33, 34, 37 befindet sich nur wenige Meter entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgungsstätten wie auch Restaurants und übrige Serviceeinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in mittelbarer Nähe vorhanden und auch mit ÖPNV sehr gut erreichbar. Unmittelbare Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs bieten Lieferservicedienste wie z.B. REWE und Dirks Bio-Kiste bis zur Haustür an.

Ziegelhausen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Das Stadtzentrum und die Universitätseinrichtungen sind bequem und innerhalb kürzester Zeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Anschluss an den ÖPNV bieten mehrere Buslinien 33, 34, 37 sowie die S-Bahnlinien mit der S-Bahnhaltestelle

Schlierbach-Ziegelhausen.

Heidelberger Innenstadt ist mit dem Auto oder ÖPNV von der angebotenen Liegenschaft aus in ca. 15 Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Einbauküche im Wohnraum



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Elternzimmer



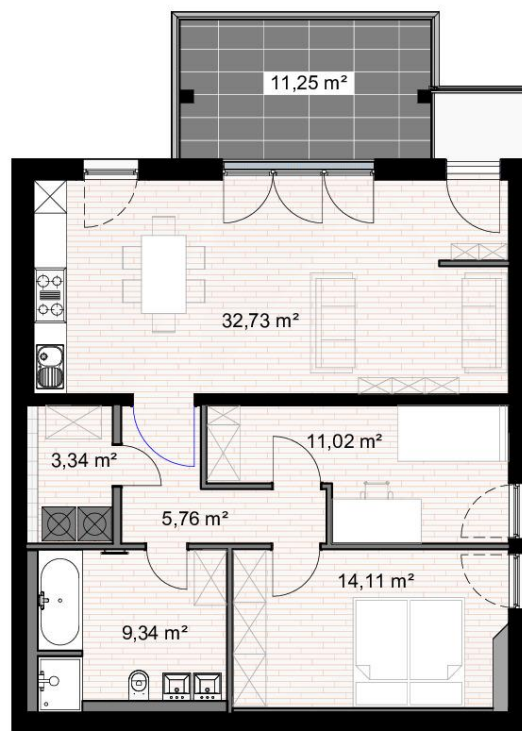
Korridor

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

## 1. Mieterselbstauskunft

# Mieterselbstauskunft

Ich/Wir sind an der Anmietung des Objektes

Adresse/Lage:

ab dem \_\_\_\_\_ oder bereits/erst ab dem \_\_\_\_\_ interessiert.

Mir/Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermieter seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.

Im Rahmen der **freiwilligen Selbstauskunft** erteile(n) ich/wir dem Vermieter die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:

	Mietinteressent/in	Mitmieter
<b>Name, Vorname</b> (ggf. Geburtsname)		
<b>Familienstand</b>		
<b>Geburtsdatum</b>		
<b>aktuelle Anschrift</b> Straße   PLZ   Ort		
<b>Telefon-Nummer/Mobilfunk</b>		
<b>Email-Adresse</b> (freiwillig)		
<b>ausgeübter Beruf</b>		
<b>mtl. Nettoeinkommen</b>		
<b>derzeitiger Arbeitgeber</b> Name   Anschrift   Telefon   seit wann beschäftigt?		
<b>derzeitiger Vermieter</b> Name   Anschrift   Telefon		

**Außer mir/uns sollen noch weitere Personen die Wohnung beziehen**  nein  ja

Name, Anschrift	Geburtsdatum	Verwandtschaftsverhältnis

	<b>Mietinteressent/in</b>		<b>Mitmieter</b>	
Bestehen <b>Mietrückstände</b> aus bisherigen Mietverhältnissen?	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Wurde in den letzten 5 Jahren eine <b>Räumungsklage</b> gegen Sie erhoben? <small>(Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Wurde in den letzten 5 Jahren wurde <b>Zwangsvollstreckung</b> gegen Sie eingeleitet? <small>(Im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Haben Sie in den letzten 5 Jahren eine <b>eidesstattliche Versicherung</b> abgegeben? <small>(Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Wurde in den letzten 5 Jahren ein <b>Insolvenzverfahren</b> gegen Sie eröffnet? <small>(Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Beziehen Sie <b>Sozialleistungen</b> zur Zahlung der Miete und/oder Kautions? <small>(Falls ja, welche und in welchem Umfang, z.B. Wohngeld, Sozialhilfe etc.)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Ist eine <b>gewerbliche Nutzung</b> der Wohnung beabsichtigt? <small>(Falls ja, Zweck angeben)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Beabsichtigen Sie <b>weitere Personen</b> in die Mietwohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen?	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja

**I.** Ich/Wir erkläre(n), dass ich/wir in der Lage bin/sind, alle zu übernehmenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Erbringung der Mietkaution sowie der Miete plus Nebenkosten, zu leisten.

**II.** Ich/Wir erkläre(n), dass die vorgenannten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Bei Abschluss eines Mietvertrages können Falschangaben die Aufhebung oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

**III.** Ich/Wir sind damit einverstanden, dass der Vermieter bei der SCHUFA Holding AG, Wiesbaden die Schufa-Verbraucherauskunft zum Zwecke der Vermietung einholt. Auf Wunsch kann auch eine SCHUFA Selbstauskunft vorgelegt werden.

**IV.** Der Vermieter ist berechtigt, diese freiwillige Selbstauskunft nur zum Zwecke der eigenen Vermietung zu nutzen. Sofern die Mieterselbstauskunft nicht mehr benötigt wird - wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt - hat der Vermieter diese Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz unverzüglich zu vernichten.

Ort, Datum
------------

Mietinteressent/in

Mitmieter

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_