

Exposé

Wohnung in Heidelberg

Schöne helle renovierte Wohnung in guter Lage



Objekt-Nr. OM-281982

Wohnung

Verkauf: **233.000 €**

Ansprechpartner:
Karin Eilers
Mobil: 0179 4180798

Brechtelstraße 4
69126 Heidelberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	39,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	167 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist sehr gut vermietet für 760 € Kaltmiete und 1.000 € Warmmiete und eignet sich gut zur Kapitalanlage und späteren Selbstbezug. Sie ist 2022 und 2023 fast komplett neu renoviert worden. Außerdem gehört eine neue moderne Einbauküche in Weiß-Hochglanz aus dem Jahr 2023 zur Wohnung wie auch einige Möbel. Der Grundriss ist gut mit ca. 28 qm großem Wohn-/Schlafraum und separater Küche, Flur und Duschbad. Das Warmwasser und die Heizungen werden über Fernwärme erwärmt. Die Wohnung ist sehr hell mit großen Fenstern und mit Blick ins Grüne auf die Rohrbacher Berge. Ein Außenstellplatz im geschützten Innenhof ist ebenfalls vorhanden und ist im Preis inbegriffen. Zur Wohnung gehört außerdem ein ca. 6 qm großer Kellerraum. Fahrradstellplätze gibt es vor dem Haus.

Am Haus wurde im Jahr 2019 das Dach neu gedeckt, Haustür, Briefkästen und Klingelanlage sind neu. Sauberes, gepflegtes Treppenhaus. Um die Reinigung kümmert sich ein Hausmeisterdienst. Ruhige und zentrale Wohnlage.

Ausstattung

- neue komplett ausgestattete Einbauküche in Weiß Hochglanz
- Bad komplett neu (große Dusche, Waschtisch mit Unterschrank, WC von Villeroy & Boch)
- komplette Elektrik neu (Elektroleitungen, Schalter, Steckdosen, Herdanschluss, Sicherungskasten)
- neue Deckenleuchten
- Wände sind neu verputzt, tapeziert (Wohnzimmer und Flur) und weiß gestrichen
- Heizkörper in der Küche neu, neue Thermostatventile, Heizkörper im Wohnzimmer neu lackiert
- Rolladengurte neu
- Alu-Rolläden an den Wohnzimmerfenstern
- Fensterrahmen neu klar lackiert
- Türen neu klar lackiert
- Türrahmen neu weiß lackiert
- Küchenboden neu gefliest, Fliesensockel im Flur neu
- neuer Eichendielen-Parkettboden im Wohnzimmer
- neues Schlafsofa und neuer Schwebetürenschränk
- neue Bosch-Waschmaschine

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in guter zentraler Lage in Heidelberg-Rohrbach. Sie ist in einer ruhigen Wohnstraße gelegen mit wenig Autoverkehr. Die nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle Rohrbach-Markt ist nur vier Gehminuten entfernt. Von hier fahren die Linien 23, 24 und 29 ins Heidelberger Zentrum (Bismarckplatz) und zum Hauptbahnhof, diese sind nach nur zwölf Minuten Fahrtzeit erreicht. Mit dem Auto geht es noch schneller. Der S-Bahnhof Heidelberg-Kirchheim/Rohrbach ist nur sieben Gehminuten von der Wohnung entfernt. Sehr gut ist auch die Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs: Lidl ist nur fünf Gehminuten entfernt, ein Einkaufszentrum mit Rewe, Aldi und dm-Drogerie Markt

erreicht man in nur fünf Gehminuten. Weitere Geschäfte, Restaurants und Cafes finden sich nur fünf Minuten entfernt am Rohrbach-Markt. Direkt angrenzend beginnt das "Quartier am Turm", ein Vorzeigestadtviertel mit schön restaurierten historischen Gebäuden gemischt mit moderner Architektur und vielen Grünflächen und Sitzgelegenheiten. In Rohrbach-West ist ein neues Quartier auf den ehemaligen Konversionsflächen entstanden mit neuen Geschäften, Instituten, Bildungseinrichtungen und Freizeitpark. Die Fresenius-Hochschule ist nur wenige Minuten von der Wohnung entfernt. Anfang 2023 ist das Kulturzentrum "Karlstorbahnhof" von der Altstadt nach Heidelberg-Rohrbach auf das neue Areal umgezogen. Das Stadtviertel ist somit in einer lebendigen Entwicklung begriffen und es ist ein interessanter und bevorzugter Stadtteil zum Leben, Wohnen und Arbeiten entstanden.

Heidelberg hat eine hohe Lebensqualität und ist eine renommierte Universitätsstadt. Sie liegt direkt am Neckar mit schöner Uferpromenade und hat eine schöne historische Altstadt mit der längsten Fußgängerzone Europas und dem Heidelberger Schloss.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit neuem Sofa

Exposé - Galerie



Neuer Eichendielenparkettboden



Blick in die Küche

Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Einbauküche mit allen Geräten

Exposé - Galerie



Küche mit großem Fenster



Küchenwandklapptisch

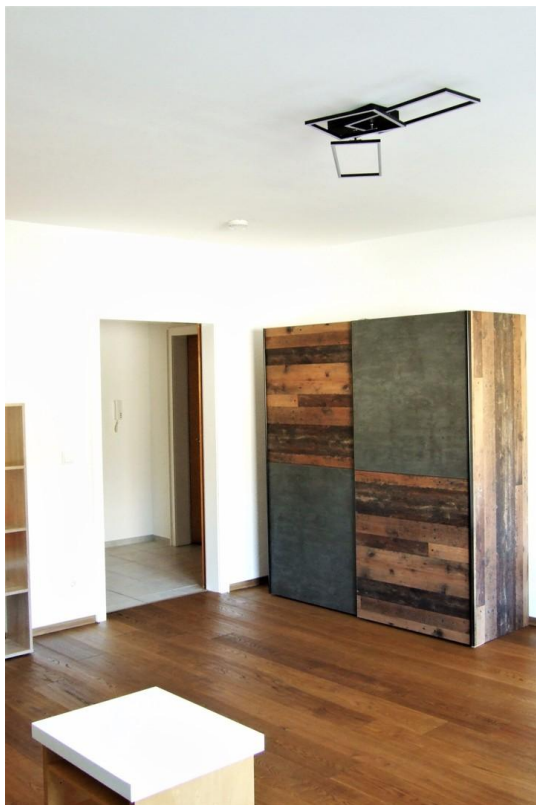


Aussicht aus den Fenstern

Exposé - Galerie



Großer Wohnraum mit Schlafecke

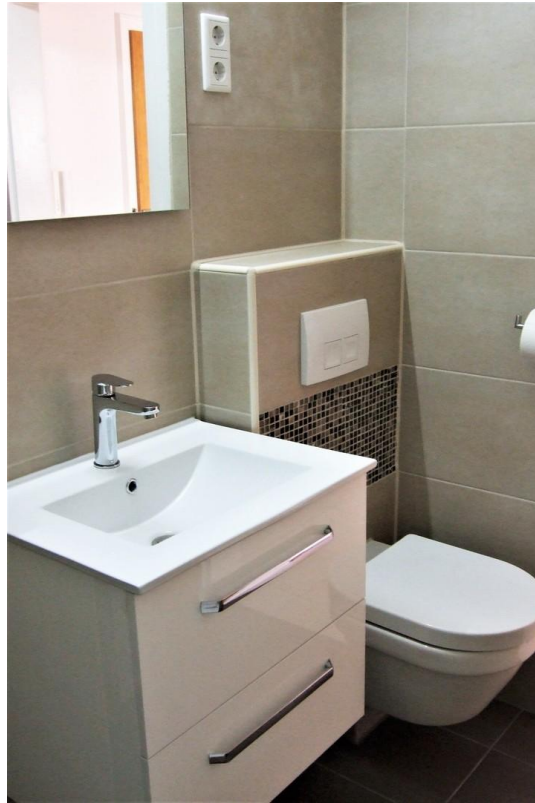


Wohnzimmer und Blick zum Flur



Renoviertes Bad

Exposé - Galerie



Neuer Waschtisch und WC



Große Dusche

Exposé - Galerie



Flur



Flur mit Garderobe



Hauseingang mit neuer Tür

Exposé - Galerie



Hausansicht



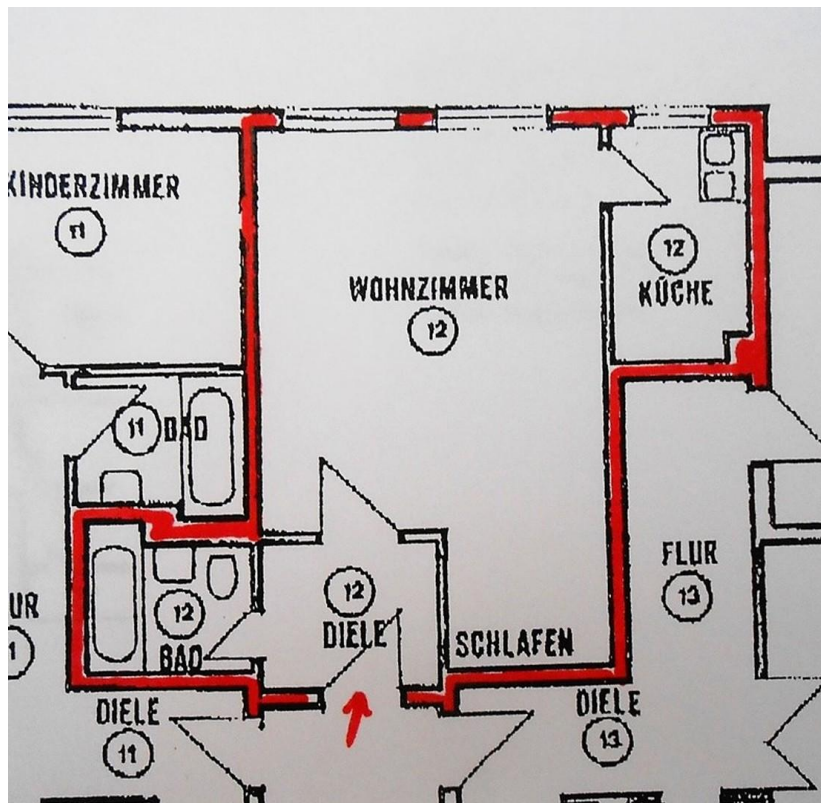
Stellplatz im Innenhof

Exposé - Galerie



Brechtelstraße

Exposé - Grundrisse



Grundriss