

# Exposé

## Wohnung in Heidelberg

### Familienfreundliche komfortable 5-Zimmer- Jugendstilwohnung mit Sonnenbalkon & Gartenhof



Objekt-Nr. OM-318170

#### Wohnung

Verkauf: **1.300.000 €**

69117 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1885	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	152,65 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	700 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine stilvolle Wohnung im 1. Stock eines Jugendstilgebäudes von 1895. Diese neuwertige Wohnung wurde 2018 umfassend saniert und nach dem Auszug des Mieters vollständig renoviert. Sie besticht durch eine gehobene Innenausstattung und zahlreiche originale Details, die den historischen Charme des Gebäudes bewahren.

Auf knapp 153 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche, inklusive anteilig berechneter Terrasse (1/3 der Fläche wurden mit einbezogen = 7,82m<sup>2</sup>), bietet die Wohnung fünf Zimmer, die alle mit originalen Pitchpine-Böden ausgestattet sind. Die beeindruckende Deckenhöhe von 4 Metern und die aufwändigen Stuckverzierungen verleihen den Räumen ein großzügiges Ambiente. Originale Innentüren und englische Deckenleuchten in drei Räumen unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung. Vier Zimmer verfügen zudem über bodentiefe, weiße Seidenvorhänge.

Das Herzstück ist die großzügige Wohnküche mit modernen Elektrogeräten und einer originalen Art-Deco-Deckenleuchte. Von hier aus gelangen Sie auf die 23,5 m<sup>2</sup> große Südterrasse, die viel Platz zum Entspannen bietet.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer: ein Duschbad mit Toilette, Waschmaschinenanschluss, Trockensäule, Spiegelwänden und Einbauschränken sowie ein stilvolles Wannenbad mit gemauerten Schrankbereichen und großen Spiegeln, beide mit Fenstern.

Das Gebäude bietet thermopane Verglasung, Holzklappläden zur Straßenseite und Jalousien auf der Südseite. Der liebevoll gestaltete Innenhofgarten mit historischen Lampen und Sitzplätzen steht allen Bewohnern zur Verfügung. Ein Trockenraum im Keller, ein Fahrradabstellraum, ein eigenes Kellerabteil sowie Hausmeister- und Reinigungsservice runden das Angebot ab.

Diese Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Komfort und bietet ein luxuriöses Wohnambiente in einer begehrten Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem besonderen Angebot zu überzeugen.

## Ausstattung

Das Anwesen umfasst drei separate Gebäudeabschnitte: ein Vorderhaus mit vier Einheiten, in dem sich die zum Verkauf stehende Wohnung befindet, ein Mittelbau mit zwei Einheiten und ein Rückgebäude mit vier Einheiten. Die insgesamt zehn Einheiten bilden eine geschlossene Gemeinschaft, die auf Teilungsplänen, einer Teilungserklärung und jährlichen Eigentümersammlungen basiert. Die Hausverwaltung erfolgt ehrenamtlich durch die Eigentümer im Wechsel.

In den Jahren 2022 und 2023 wurde die gesamte Wohnanlage umfassend saniert, wobei Kosten in Höhe von 450.000 EUR entstanden. 2022 wurde das gesamte unterirdische Kanalsystem aller drei Gebäude sowie des Hofbereichs bis zur Straße erneuert. 2023 folgten die vollständige Dachsanierung des Vorderhauses, die Sanierung der Nord- und Westfassade sowie die Instandsetzung der Holzklappläden auf der Nordseite. Zudem wurde der vordere Gartenbereich neu gestaltet. Diese Investitionen wurden gemäß der Teilungserklärung anteilig von den Miteigentümern getragen. Der Erwerber der Wohneinheit erwirbt eine Immobilie, die keinerlei weitere Grundinvestitionen erforderlich machen. Der angegebene Kaufpreis gilt als Verhandlungsbasis.

Das monatliche Wohngeld beträgt aktuell bei einer 5-köpfigen Familie 700 EUR und deckt Heizung, Grundsteuer, Hausumlagen, Service und weitere Kosten ab. Das Haus ist an das Fernheizwerk angeschlossen, das auch die Warmwasserversorgung in den Bädern übernimmt. In der Küche erfolgt die Warmwasserversorgung über einen großen Elektro-Unterbauspeicher.

Ein Energieausweis liegt vor, erstellt am 08.08.2008. Es handelt sich um einen Verbrauchsausweis mit einem Energieverbrauchskennwert von 274,1 kWh(m<sup>2</sup>\*a), inklusive Warmwasser. Die Anlagentechnik stammt aus den Jahren 1975-2008. Die jährliche Verbrauchskostenabrechnung erfolgt durch TECHEM.

Alle Wohnungen sind mit Rauchmeldern ausgestattet, auch im Treppenhaus.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer lebendigen Gegend in der Heidelberger Altstadt. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Buslinien, die eine gute Anbindung gewährleisten. Fußläufig erreichen Sie eine Vielzahl von Cafés, Restaurants, Ärzten, Bäckereien sowie zwei Einkaufszentren. Zudem befinden sich Modegeschäfte, Bars, Buchhandlungen, Grünanlagen und Fitnessstudios in der Umgebung.

Die Lage eignet sich hervorragend für Familien mit Kindern. Eine Grundschule, ein Gymnasium, mehrere Kindergärten und ein großer Kinderspielplatz sind schnell erreichbar.

Über die Friedrichstraße gelangen Sie direkt in die Fußgängerzone der Hauptstraße, wo zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Attraktionen auf Sie warten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	274,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





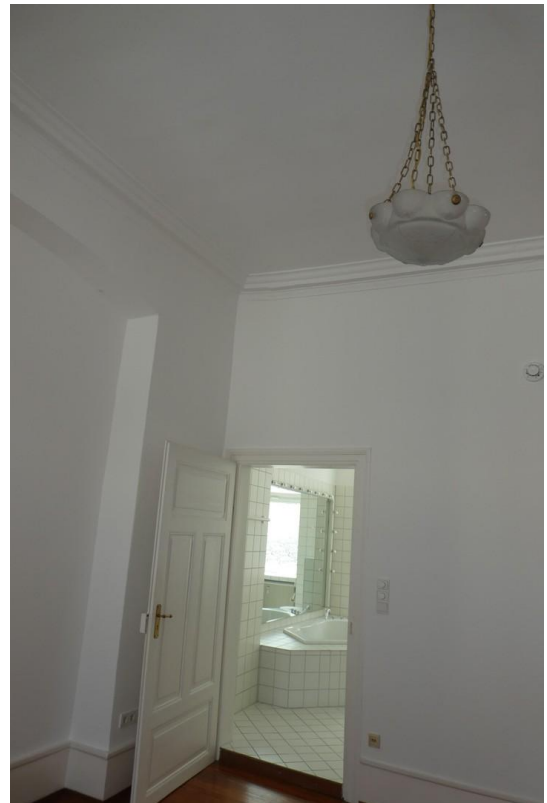
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



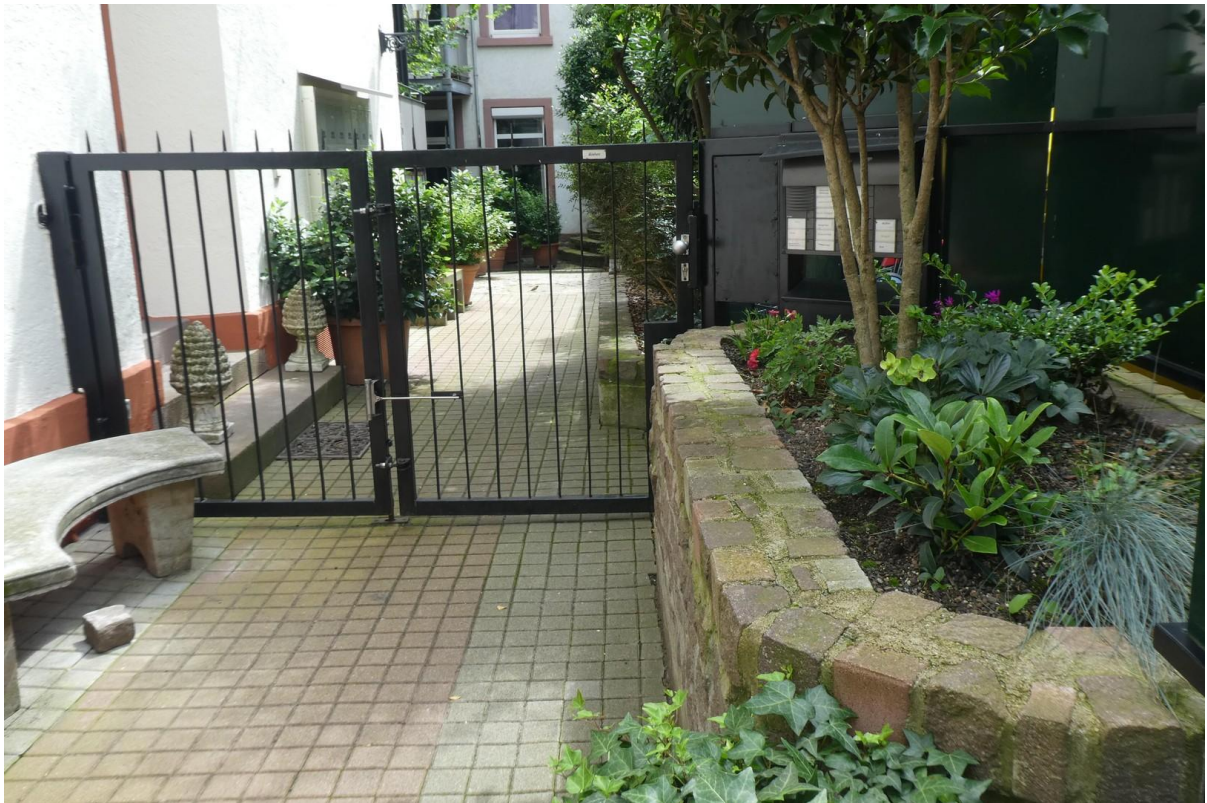
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



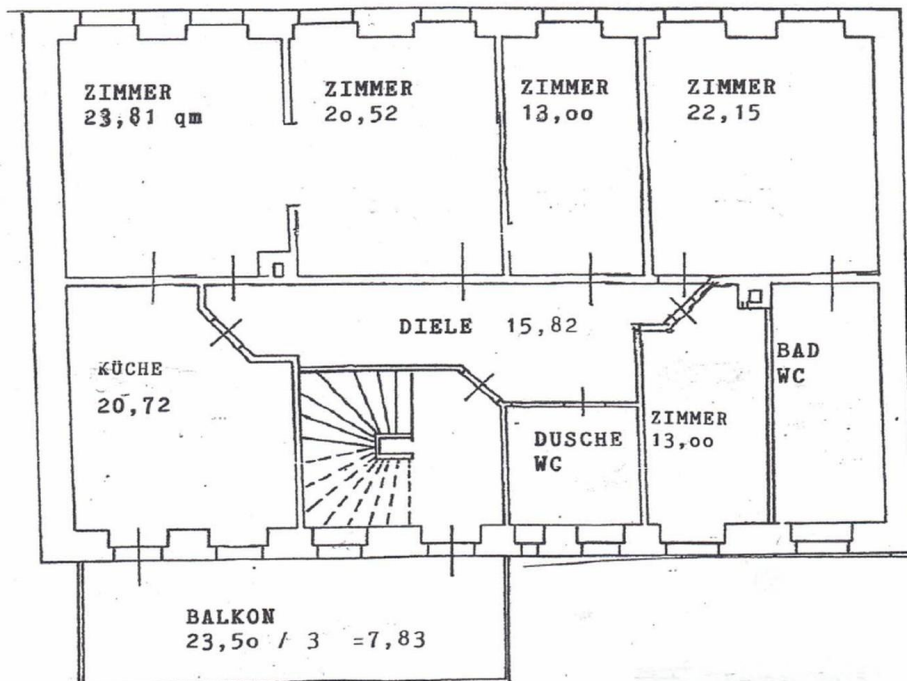
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

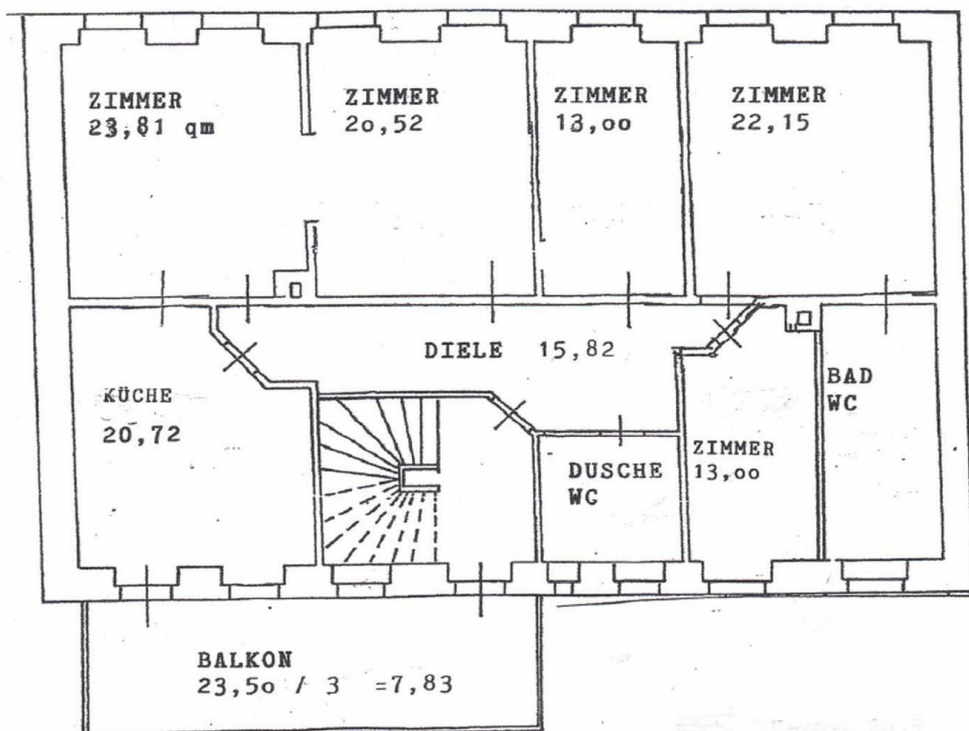


I. OBERGESCHOSS VORDERHAUS Wohnung 2



# Exposé - Grundrisse

I. OBERGESCHOSS VORDERHAUS Wohnung 2





# Exposé - Grundrisse

I. OBERGESCHOSS VORDERHAUS Wohnung 2

