

Heidelberg-Schlierbach: 3-FH mit Blick auf den Neckar (30m) KEINE Käufer-Prov.



69118 Heidelberg

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 490.000 EUR

Objekt-Nr.: 2431KHBr

Bruder Immobilien e.K.

nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder

E-Mail: info@bruderimmobilien.de

Tel: +49 6221 5028430

Immobilie: 3-FH
Grundstückgröße: ca. 213 m²
Terrassen-/Balkonfläche: ca. 40 m²
Nutzfläche: ca. 57 m²
Etagenanzahl: 3
Schlafzimmer: 3
Badezimmer: 3
Keller: Ja
Objektzustand: gepflegt
Baujahr: 1900
Qualität der Ausstattung: gehoben
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Gasheizung
Energieverbrauchskennwert: 245 kWh/m²*a,
Effizienzklasse G, Ausweistyp: Bedarf,
Energieträger: Gas, Baujahr der Anlagetechnik:
1900
Bezugsfrei ab: vermietet
Anzahl Garage/Stellplatz: 1
Heizkosten sind in
Nebenkosten enthalten: Ja

Objekt Nr. 2431KHBr

Bruder Immobilien e.K.
Telefon: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136



69118 Heidelberg

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 490.000 EUR

Objektbeschreibung:

Erdgeschoß: 550€ Kaltmiete
2-ZKB, große Terrasse

Obergeschoß: 550 € KM
2 ZKB

Dachgeschoß 600€ KM, incl. Garage
2 ZKB
2021 saniert

Keller: 3 Keller mit insgesamt 20m², davon einer
als Heizungskeller
2 Garagen zusammen 37m²: 7,25 * 4,54m ges.

Sanierungen:
Fenster (weitgehend neu, 3-fach)
Elektrik: neu
Dach: 2016
Heizung: 2003 (Gas zentral)

Energieverbrauch (durchschnittlich): 245kWh/
(m²xa) entspricht ca. 24 Liter Öl/m² im Jahr
(Energie für Warmwasser enthalten), G, Bedarf,
Gas-Zentral

Gas-Zentralheizung, ,
Kaufnebenkosten:
<http://grundbuch.focus.de/rechner2/focus/>

Sonnenstand: www.sonnenverlauf.degebühren

Ausstattung:

Wenn Sie im Neckar schwimmen möchten,
packen Sie einfach Ihre Badesachen und gehen
über die Straße - dort erwartet Sie ein breiter
Grünstrand und ein Bootsanleger.

Dieses freistehende Haus wurde ca. 1900 erbaut,
steht aber nicht unter Denkmalschutz.
Das Haus ist gem. WEG in 3 Wohnungen
aufgeteilt, könnte aber natürlich auch wieder zum
Einfamilienhaus zurückgebaut werden. Alternativ
ist in der Teilungserklärung die Erlaubnis für
Balkone in den Obergeschossen bereits erteilt
Auf jedem Stockwerk ist eine 2-Zimmer-Wohnung
von ca. 51m², wobei die Dachgeschoss-Wohnung
mit ihren Schrägen und einer zusätzlichen
Schlafebenen extrem gemütlich wirkt. Hierzu
tragen natürlich auch die offenen Holzbalken bei.
Die EG-Wohnung ist renovierungsbedürftig.
Das Treppenhaus wurde erst ca. 1970 an der
Südseite angebaut

Trotz der Lage ist die Wohnung sehr ruhig,
Straßen- und Eisenbahnverkehr nimmt man nur
rudimentär wahr.
Die Vermietbarkeit ist sehr gut, Heidelberg als
Universitätsstadt mit 36.000 Studenten, und
entsprechenden wissenschaftlichem Personal, hat
einen hohen Bedarf gerade an solchen
Wohnungen

Lage:

Das freistehende 3-Familienhaus liegt zwischen
Bahnlinie und Schlierbacher Str./Neckar (30m).
Die nächste Bushaltestelle sowie die S-Bahn sind
ca. 1 und 3 Gehminuten entfernt - die Fahrtzeit
nach Heidelberg - Zentrum beträgt dann 10 - 15
Minuten; bis zum nächsten Supermarkt sind es
1000 m. Auch zum Waldrand ist es nicht weit.
Ausgedehnten abendlichen Spaziergängen steht
daher nichts im Wege.
Heidelberg-Schlierbach ist der östlichste Stadtteil
Heidelbergs und zieht sich direkt am Südufer des
Neckar hin; mit 3.300 Einwohnern ist er auch der
kleinste Stadtteil. Hier gibt es 2 Kindergärten und
eine Grundschule.





69118 Heidelberg

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 490.000 EUR

Die waldreiche Lage des Stadtteils zog im 19. Jahrhundert zahlreiche namhafte Persönlichkeiten an, die hier ihre Villen errichteten, unter ihnen der Chemie-Nobelpreisträger Professor Carl Bosch. Dessen Villa ist heute Sitz der Klaus-Tschira-Stiftung und einiger externer Institutionen. Seit 1998 widmet sich das benachbarte Carl-Bosch-Museum am Schloss-Wolfsbrunnenweg den Erkenntnissen des Wissenschaftlers, aber auch seiner Rolle in der NS-Zeit als Vorstandsvorsitzender der I.G. Farben. Die Stiftung Orthopädische Universitätsklinik Heidelberg am östlichen Ende Schlierbachs ist der bedeutendste Arbeitgeber in dem ansonsten reinen Wohnstadtteil. Die Klinik versorgt jährlich tausende Patienten aus aller Welt. Direkt gegenüber liegt Heidelberg-Ziegelhausen, mit dem zusammen man das "Tor zum Neckartal" bildet. Die Autobahn A5 ist innerhalb von 10 Minuten zu erreichen wodurch man sehr schnell nach Frankfurt oder Stuttgart kommt. Ebenso vorteilhaft ist die Nähe zu umliegenden Städten wie Mannheim (20 km) und Karlsruhe (45 km). <http://www.heidelberg.de>

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

Sonstiges:

Nachteil: kleine Wohnungen
Vorteil: Verkehrsgünstig, sehr gepflegt, keine Käufer-Provision

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert, entspricht der ISO 9000/9001. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler“ von 2013 - 2024 ausgezeichnet, gleiches erfolgte mehrfach durch die Fachzeitschrift "Bellevue" seit 2015.

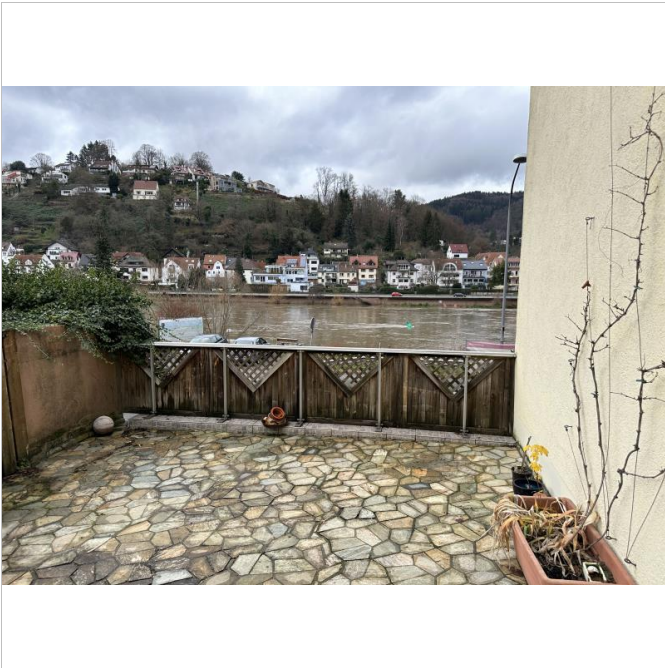


HD-Schlierbach: 3-FH mit Blick auf den Neckar (30m) KEINE K-Prov.



69118 Heidelberg

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 490.000 EUR



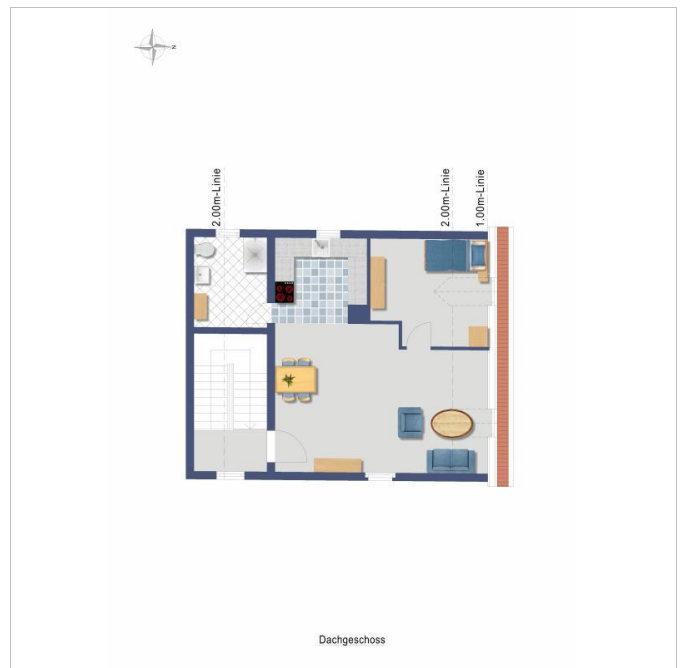
Terrasse W 40m² Neckarblick



Grundriss OG



Grundriss EG



Grundriss DG

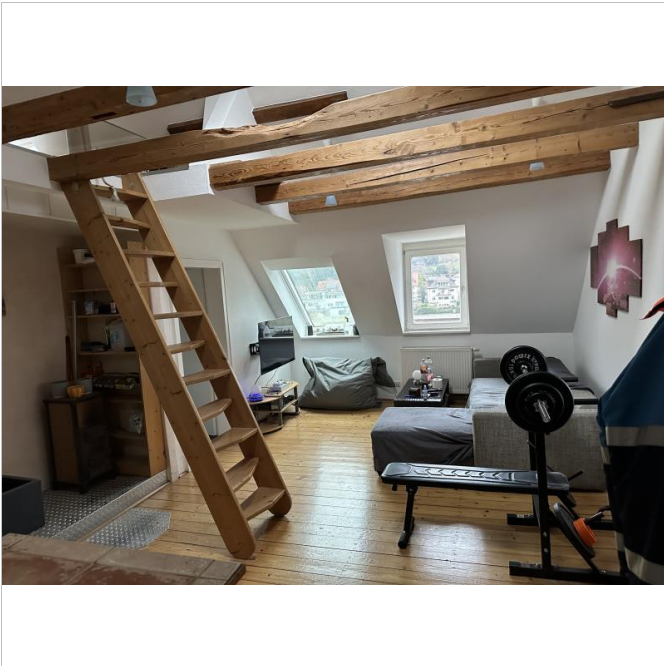


HD-Schlierbach: 3-FH mit Blick auf den Neckar (30m) KEINE K-Prov.

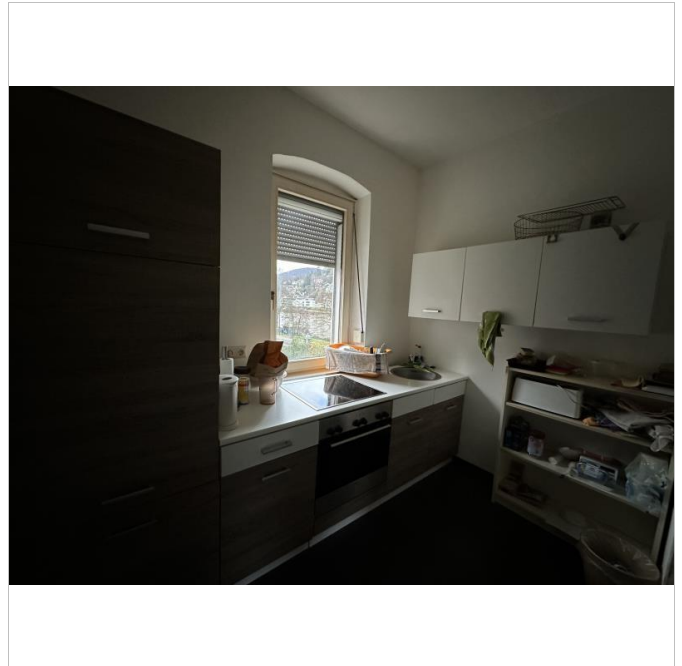


69118 Heidelberg

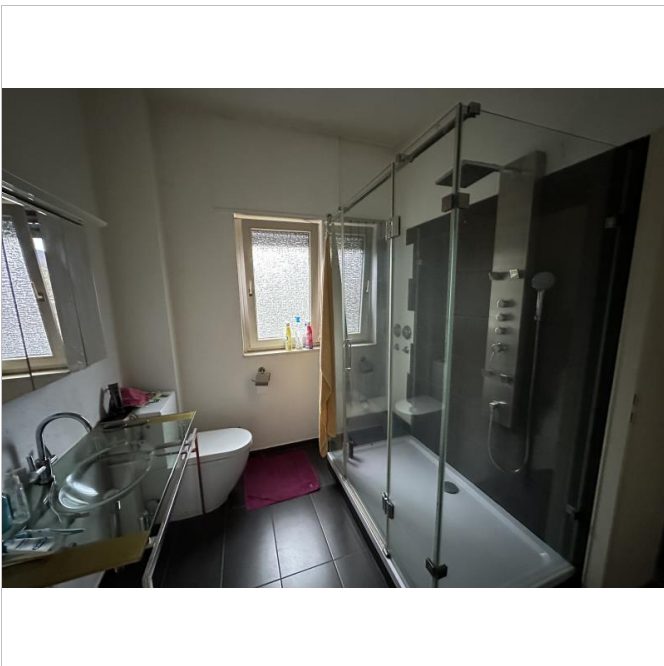
Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 490.000 EUR



Dachgeschoss



Küche OG



Bad OG (2)



Verantwortlich E.-W. Bruder



HD-Schlierbach: 3-FH mit Blick auf den Neckar (30m) KEINE K-Prov.



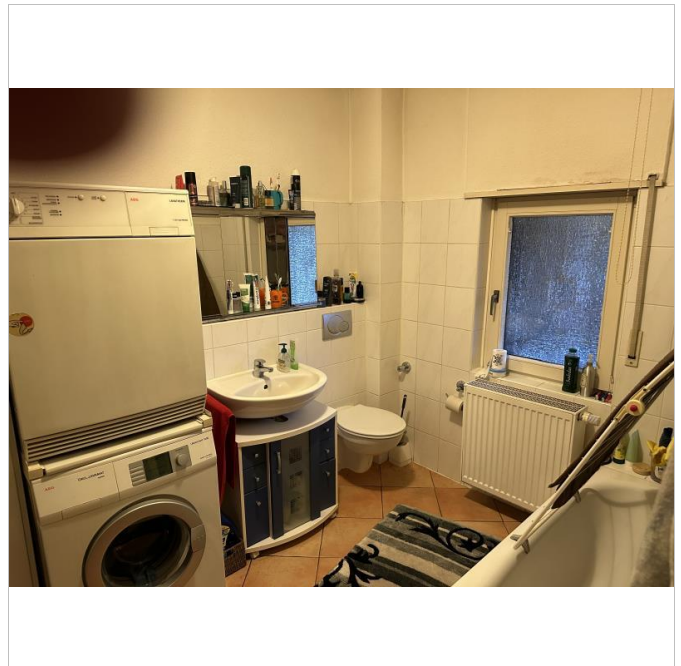
69118 Heidelberg

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 490.000 EUR

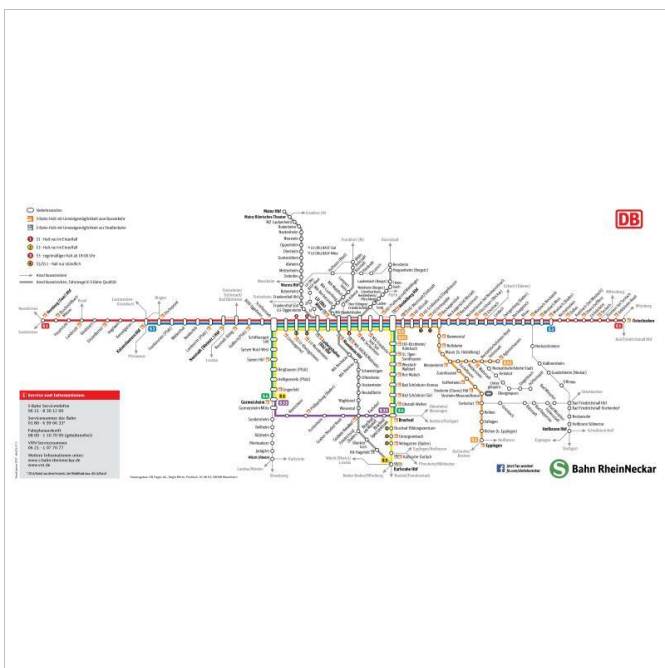
DIA Zert Zertifiziert durch DIA Consulting AG nach EU-Norm DIN EN 15733

Ihr 1. zertifizierter Makler im Rhein-Neckar-Kreis
Zertifiziert nach DIN EN 15733

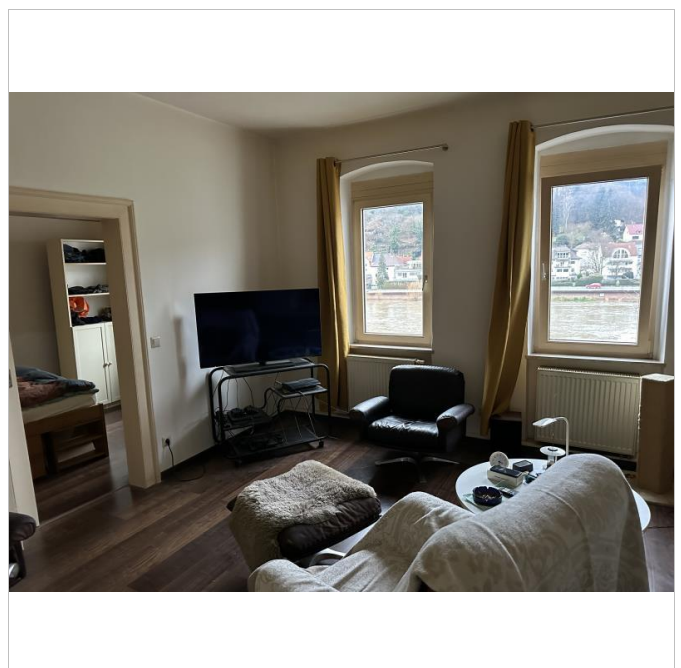
Zert. Makler Heidelberg



Bad EG



S-Bahn-Plan DB mit WA



Wohnzimmer OG

HD-Schlierbach: 3-FH mit Blick auf den Neckar (30m) KEINE K-Prov.



69118 Heidelberg

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 150 m²
Kaufpreis: 490.000 EUR

