

HD-Rohrbach: OPEN-HOUSE 9.3. 11.00-11.30h, 1,5 ZKB, Balkon, Freiburger Str. 21, FREI, keine K-Prov



69126 Heidelberg

Zimmer: 1
Wohnfläche: ca. 46 m²
Kaufpreis: 172.000 EUR

Objekt-Nr.: 2488KWBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:
Bruder Immobilien e.K.
Herr Ernst-Werner Bruder h
E-Mail: info@bruderimmobilien.de
Tel: +49 6221 5028430
Mobil: +49 172 3918136
Fax:

Immobilie:	MFH
Grundstückgröße:	ca. 5.490 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 9 m ²
Nutzfläche:	ca. 6 m ²
Etage:	2
Etagenanzahl:	6
Schlafzimmer:	0,5
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1973
Qualität der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Blockheizkraftwerk
Energieverbrauchskennwert:	99,2 kWh/m ² *a, Effizienzklasse C, Ausweistyp: Verbrauch, Energieträger: Blockheizkraftwerk, Baujahr der Anlagentechnik: 1973
Bezugsfrei ab:	sofort
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja

Objekt Nr. 2488KWBr

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

HD-Rohrbach: OPEN-HOUSE 9.3. 11.00-11.30h, 1,5 ZKB, Balkon, Freiburger Str. 21, FREI, keine K-Prov



69126 Heidelberg

Zimmer: 1
Wohnfläche: ca. 46 m²
Kaufpreis: 172.000 EUR

Objektbeschreibung:

Innen-Video: <https://youtu.be/Ayazhdch0OI>

Wohnzimmer: 20m² mit Zugang zum Balkon und Schlafecke ca. 7m²

Küche: mit Einbauküche
Bad: Wanne, WC, Waschbecken, Waschmaschine
Diele: mit Einbauschränk

Keller: 6m²
Fahrstuhl
Energieverbrauch (durchschnittlich): 99kWh/ (m²xa) entspricht ca. 10 Liter Öl/m² im Jahr (Energie für Warmwasser enthalten), C,

Blockheizwerk-Zentralheizung, Trockenraum, , Hausmeister, Treppenhausreinigung, Winterdienst,

MEA (Miteigentumsanteil): 7,144/1.000

Kaufnebenkosten:
<https://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>
www.sonnenverlauf.de

Ausstattung:

Innen-Video: <https://youtu.be/Ayazhdch0OI>

Diese 1,5 Zimmer-Wohnung liegt im 1. OG eines Mehrfamilienhauses.
Als Besonderheit wurde die Schlafecke (ca. 7m²) mit einer Schiebetür abgetrennt - und Blick auf den Balkone - könnte aber natürlich auch leicht wieder geöffnet werden.
Der große Wohnraum bietet Zugang zum Balkon, aber auch die Küche ist über ihn zu erreichen - so

kann man die Eßecke direkt neben der Küche platzieren.
Das Bad ist modern und bietet auch Platz für die Waschmaschine.
Im Flur ist ein großer Einbauschränk/begehbare Kleiderschränk, der viel Stauraum bietet
Die Wohnung wird incl. Teil-Möbeln (Kleiderschränk Wohnzimmer, Bartisch mit Stühlen, Einbauküche) verkauft

Ein Keller und der TG-Stellplatz - im Preis inbegriffen - runden das Angebot ab.

Lage:

Das Apartment befindet sich im 1.OG eines größeren Wohnblocks Freiburger Str. 21/23. Der Balkon liegt nach Südwesten.
Die Wohnung ist verkehrsgünstig, aber doch ruhig. Die nächsten Restaurants und Kneipen sind nr 200 m entfernt, aber auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Penny-Markt ca. 21,3 m. Die Entfernung zum S-Bahnhof Heidelberg Kirchheim-Rohrbach beträgt nur 400 Meter, somit sind Sie innerhalb von 5 Minuten mit der S-Bahn in der Heidelberger Innenstadt. Zu Aldi sind es ca. 300 m, Bäckerei ca. 100 m, nächste Bushaltestelle ca. 100 m.
Zur B 3 ist es ca. 2 km, auf die Autobahn sind Sie in 5 min.

Heidelberg selbst hat über 147. 000 Einwohner, davon 40. 000 Studenten. Das Heidelberger Schloss ist weltbekannt, Massen Touristen pilgern jedes Jahr zur heiligen Stätte der Kultur. Nach Mannheim sind es ca. 20 min; Stuttgart 50 min; Karlsruhe 35 min.



HD-Rohrbach: OPEN-HOUSE 9.3. 11.00-11.30h, 1,5 ZKB, Balkon, Freiburger Str. 21,
FREI, keine K-Prov



69126 Heidelberg

Zimmer: 1
Wohnfläche: ca. 46 m²
Kaufpreis: 172.000 EUR

Sonstiges:

Innen-Video: <https://youtu.be/Ayazhdch0OI>

Nachteil: Bad ohne Fenster, Fenster älter
Vorteil: Balkon, StPI, Lage, sofort FREI, keine Käufer-Prov.

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler 2013“, -"2025" ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015 -2021 Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

OPEN HOUSE: Interessenten brauchen sich nicht anzumelden, alle kommen zum selben Zeitpunkt +/- 15 Minuten, tragen sich in eine Liste ein (einzige Wartezeit), erhalten ein Kurz-Exposé, gehen selbständig durch die Räume, können Fragen stellen. Wenn Ihnen die Immobilie gefällt, vereinbaren wir einen individuellen Zweit-Termin. Auf diese Art erhalten alle Interessenten die gleiche Chance, - wenn beim klassischen sequentiellen Verfahren die ersten 3 eine Zusage geben, würden die letzten überhaupt keinen Besichtigungstermin mehr bekommen. Gleichzeitig sind die Wartezeiten minimal, Sie bekommen z.T. auch die Überlegungen und Fragen der anderen Interessenten mit, Sie stehen nicht unter Zeitdruck, kein Makler sitzt Ihnen im Nacken.



HD-Rohrbach: OPEN-HOUSE 9.3. 11.00-11.30h, 1,5 ZKB, Balkon, Freiburger Str. 21, FREI, keine K-Prov

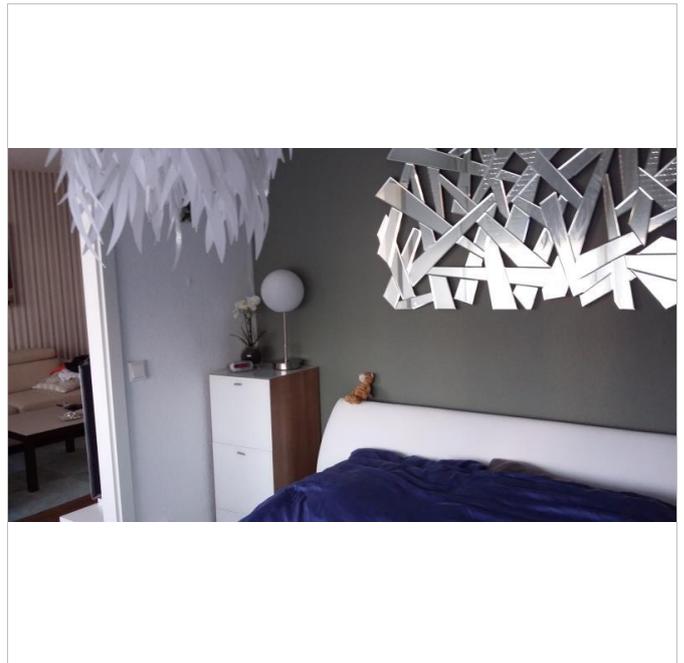


69126 Heidelberg

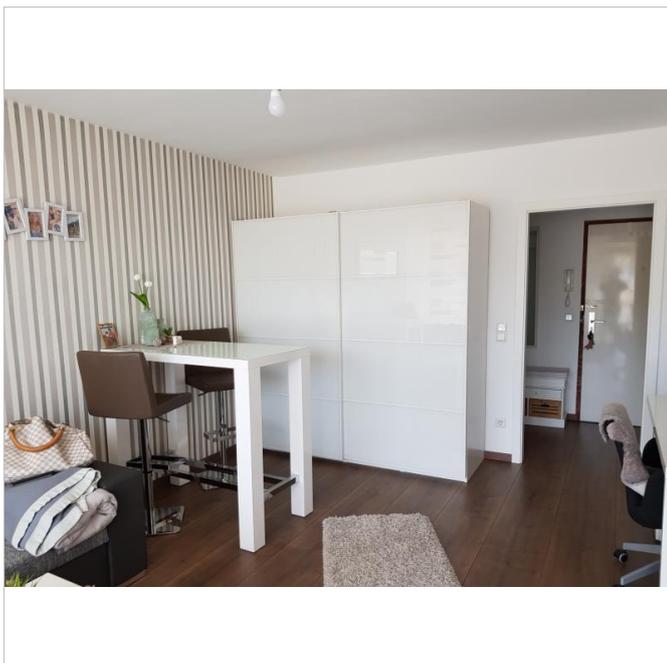
Zimmer: 1
Wohnfläche: ca. 46 m²
Kaufpreis: 172.000 EUR



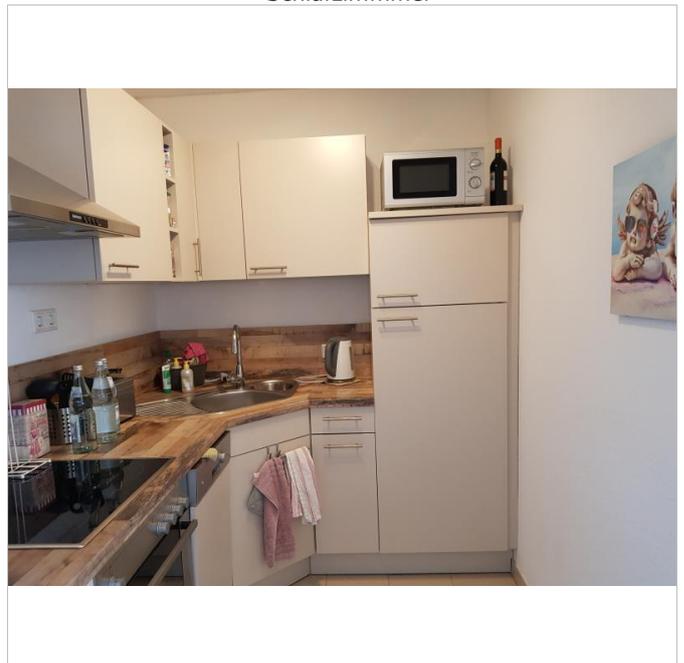
Blick vom Balkon



Schlafzimmer



Wohnzimmer



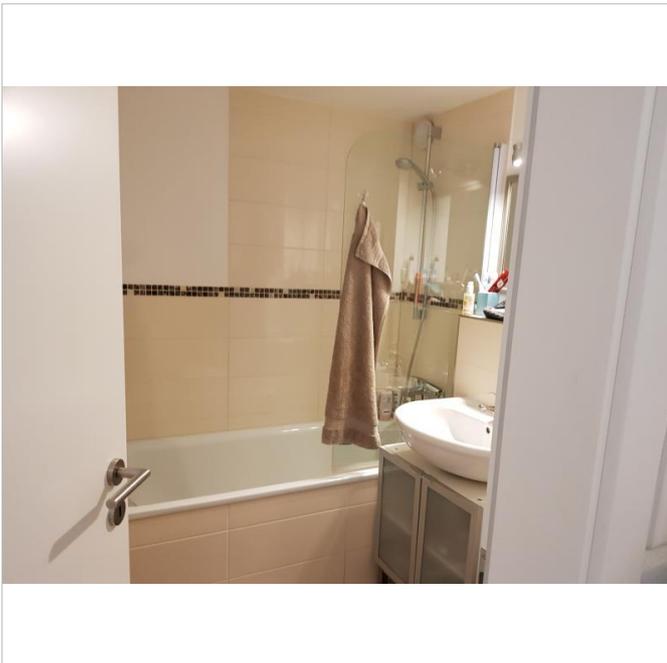
Küche

HD-Rohrbach: OPEN-HOUSE 9.3. 11.00-11.30h, 1,5 ZKB, Balkon, Freiburger Str. 21, FREI, keine K-Prov



69126 Heidelberg

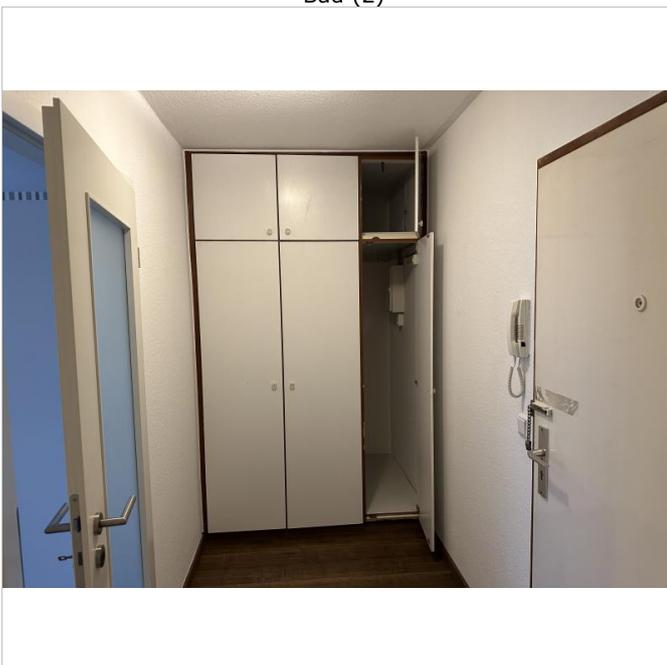
Zimmer: 1
 Wohnfläche: ca. 46 m²
 Kaufpreis: 172.000 EUR



Bad (2)



Verantwortlich E.-W. Bruder



Flur



Liniennetzplan

HD-Rohrbach: OPEN-HOUSE 9.3. 11.00-11.30h, 1,5 ZKB, Balkon, Freiburger Str. 21,
FREI, keine K-Prov



69126 Heidelberg

Zimmer: 1
Wohnfläche: ca. 46 m²
Kaufpreis: 172.000 EUR