

Exposé

Doppelhaushälfte in Heidelberg

Neuwertige, großzügig geschnittene Doppelhaushälfte (BJ2018)



Objekt-Nr. **OM-241054**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **970.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Bauer
Telefon: 0631 14959

69123 Heidelberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	295,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neuwertige Doppelhaushälfte nach modernsten Standards (KFW55, Erstbezug 2018) auf Eigentumsgrundstück. Der o.g. Kaufpreis bezieht sich auf die Doppelhaushälfte, das Grundstück kann wahlweise für 200 000€ erworben werden oder per Erbpacht zu üblichen Konditionen gepachtet werden. Sie befindet sich in idealer Lage im Stadtteil Pfaffengrund: verkehrsberuhigte Sackgasse, die geprägt ist von mit Akademikern bewohnten Neubauten sowie gepflegten Häusern alteingesessener Familien. Gleichzeitig ist die Verkehrsanbindung ideal: Straßenbahnhaltestelle zum Bismarck-Platz 200m und Autobahn bzw. Verkehrsachse Richtung Neuenheim / Stadtzentrum sind in unmittelbarer Nähe. Auch die äußerst hochwertige Ausstattung entspricht allerneuesten Standards.

EG (knapp 70qm): Neben einer voll eingerichteten Küche (hochwertige Einbauküche, muss gegen Abstand übernommen werden) mit Essplatz für 4 Personen gibt es ein großzügiges Esszimmer, welches über einen Wohnflur mit dem Wohnzimmer von 28qm verbunden ist. Die Größe des Wohnzimmers erlaubt entweder eine luxuriösen Wohnlandschaft oder alternativ eine Spielecke für Kinder ohne den Wohnbereich für Erwachsene merklich einschränken zu müssen. Die Längsseite des Wohnzimmers besteht aus 2 bodentiefen Fensterfronten, die Türen zur Terrasse mit angeschlossenem Westgarten bieten. Abgerundet wird das EG durch eine Diele mit viel Stauraum sowie ein Duschbad mit Tageslicht.

OG: Im OG befinden sich 2 Kinderzimmer Richtung Garten sowie ein Schlafzimmer, welches aufgrund seiner Größe mühelos auch für Home-Office verwendet werden kann. Abgerundet wird das OG durch ein Tageslichtbad mit Dusche, Bidet und Badewanne in modernstem Design sowie einen großen Wohnflur. Bei diesem lässt sich eine Wand mit deckenhohen Schränken möblieren ohne den Flur zu verschmalern.

DG: Das DG ist ein abgeschlossenes Giebelzimmer mit 3 großen Fenstern. Es besticht durch den Ausbau der Abseiten sowie maximaler Deckenhöhe mit seiner Luftigkeit. Derzeit wird es als Büro verwendet, kann aber genauso gut als Spielzimmer für Kinder oder auch ein weiteres Wohnzimmer oder Schlafzimmer genutzt werden.

KG: Im KG mit Wohnraumhöhe nach DIN befindet sich neben einem großen Wohnflur mit eingebauten Nischen für Stauraum ein Wohnraum nach DIN von 28qm mit 2 Wohnraumfenstern und vorgelagertem Lichtgraben für Beleuchtung. Auch dieser Wohnraum enthält LAN, TV und Telefon und kann z.B. als Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden. Weiter gibt es im KG 3 klassische Kellerräume, derzeit Vorratskeller, Waschmaschine und Heizungskeller sowie Werkstattbereich.

Außenanlage: Im Außenbereich befindet sich eine 9m lange Fertiggarage, deren hinterer Teil vollständig abgeriegelt und nur vom Garten aus als Gartenhaus nutzbar ist. Der Garten ist rundum mit 2m hohem Doppelstabmattenzaun umzäunt. Derzeit ist er mit Brombeeren überwuchert, die Fotos zeigen den ursprünglichen Zustand mit Rasen. Als Flachwurzler sind Brombeeren problemlos entfernbar und durch eine einfache Wurzelsperre am Zaun entlang (d.h. ein kleines von Hand versenktes Brett in den Boden) dauerhaft aus dem Garten heraushaltbar. Direkt vor dem Haus befinden sich zwei weitere Autostellplätze, einer der Stellplätze kann mit wenigen Handgriffen alternativ in einen klassischen Vorgarten mit Blumenrabatten umgewandelt werden.

Alterstauglichkeit:

Ein Wohnen im Alter bis zum Schluss ist mit nur minimalen Anpassungen möglich: Der Hauszugang ist barrierefrei möglich. Die Türen im EG sind verbreitert, das Duschbad im EG enthält eine 1,2m breite ebenerdige Dusche. Weiter ist das Wohnzimmer so vorbereitet, dass ein kleines Schlafzimmer mit Gartenzugang abgetrennt werden kann, sodass mit minimalen Umbauten Wohnen auf einer Ebene mit knapp 70qm und Garten möglich wird.

Renovierungsbedarf: keiner

Ausstattung

Bauweise:

- Massivbauweise mit 36,5cm Porenbeton ohne Styropor

- Alle Innenwände massiv, keine Pappständerwände!
- 3fach-isolierverglaste abschließbare Kunststofffenster
- elektrische Aluminium-Rolläden (Zeitschaltuhr) EG, OG, DG
- 2 zusätzliche Velux-Fenster mit elektrischem Rolladen im DG

Energieeffizienzhaus:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Niedertemperaturbetrieb
- zusätzliche unsichtbare Wandfußbodenheizung im Bad OG anstelle Handtuchheizkörper
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung geschoßweise steuerbar
- Zusätzliche Lüfter in Küche und Tageslichtbädern

Elektroausstattung:

- LAN in allen Räumen OG, DG, Flur EG, Wohnraum UG
- TV in allen Räumen OG, DG, Wohnzimmer EG, Wohnraum UG
- weit überdurchschnittliche Menge an Steckdosen
- TV wahlweise über Satellit oder Kabel, beides installiert
- Starkstromanschluss in Garage als Vorbereitung für E-Auto

Haustechnik:

- vollständig elektrifizierte Hörmann-Haustür
- Wasserenthärtungsanlage von Grünbeck
- Aquastop direkt nach Hauswasseranschluss
- Außenlampe mit Bewegungssensor im Eingangsbereich
- Fenster / Haustür mit Einbruchssicherheitsstandard WK2
- Alle Fenster im UG mit Einbruchssicherheitsstandard WK2 vergittert
- befahrbare Lichtschächte, damit Vorgarten als Stellplatz nutzbar
- frostsicherer Außenwasserhahn im Garten

Bodenbelag:

- EG, OG, DG: Hochwertige Langdielenfliesen in Holzoptik (30cmx120cm)
- Bäder: für Nassbereiche geeignete rutschhemmende Großformatfliesen
- UG: vollständig gefliest bis auf HAR
- HAR im UG: hydrophobiert

Außenbereich:

- Garage mit elektrifiziertem Hörmann-Sektionaltor, Seitentür und Fenster
- Gartenhaus mit Fenster und Tür als Garagenanbau
- Garten vollständig eingezäunt mit Doppelstabmattenzaun
- Lichtgraben absturzsichert

- Großzügig angelegte Terrasse mit Nachmittagssonne

Wohnen im Alter:

- Barrierefreier Zugang ins Haus problemlos realisierbar

- Barrierearmes noch erweiterbares Duschbad im EG mit bodengleicher Duschtasse 120cm x 100cm

- Abtrennung eines Schlafzimmers im Wohnzimmer im Fußbodenuntergrund vorbereitet

- 1m breite Türen im EG, Haustür 1,20m breit

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt ist trotz zentraler Lage zu den Hauptverkehrsachsen und Straßenbahnhaltestelle absolut ruhig gelegen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs von Vollsortimenter bis Gartencenter sind fußläufig erreichbar, genauso wie die restliche klassische Infrastruktur wie Ärzte, Bäckerei, Restaurants, Apotheke,.... Die Grundschule ist fußläufig in 400m Entfernung, bis zum nächstgelegenen Gymnasium sind es 1,5km Fußweg. Mehrere KiTas vorhanden. Gleichfalls unmittelbare Nähe zur privaten Elisabeth-von-Thadden-Grundschule.

Straßenbahnstation Kranichweg in 200m Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,02 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer (Blick aus Küche)

Esszimmer (Blick aus Küche)



Blick ins Wohnzimmer

Esszimmer Blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnflur EG



Duschbad EG



Duschbad EG

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Giebelzimmer Dachgeschoß



Giebelzimmer Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Wohnflur UG



**Wohnraum im UG bei Nacht aufgenommen
(die Wohnraumfenster führen in einen Lichtgraben mit
den Maßen ca. 4,5m x 1,5m und damit entsprechendem
Tageslichteinfall)**

Wohnraum UG

Exposé - Galerie



Vorratskeller

Kellerraum UG



Hausanschlussraum

Hausanschlussraum UG

Exposé - Galerie



Werkzeugkeller / Abstellraum

Werkzeugkeller/Abstellraum UG



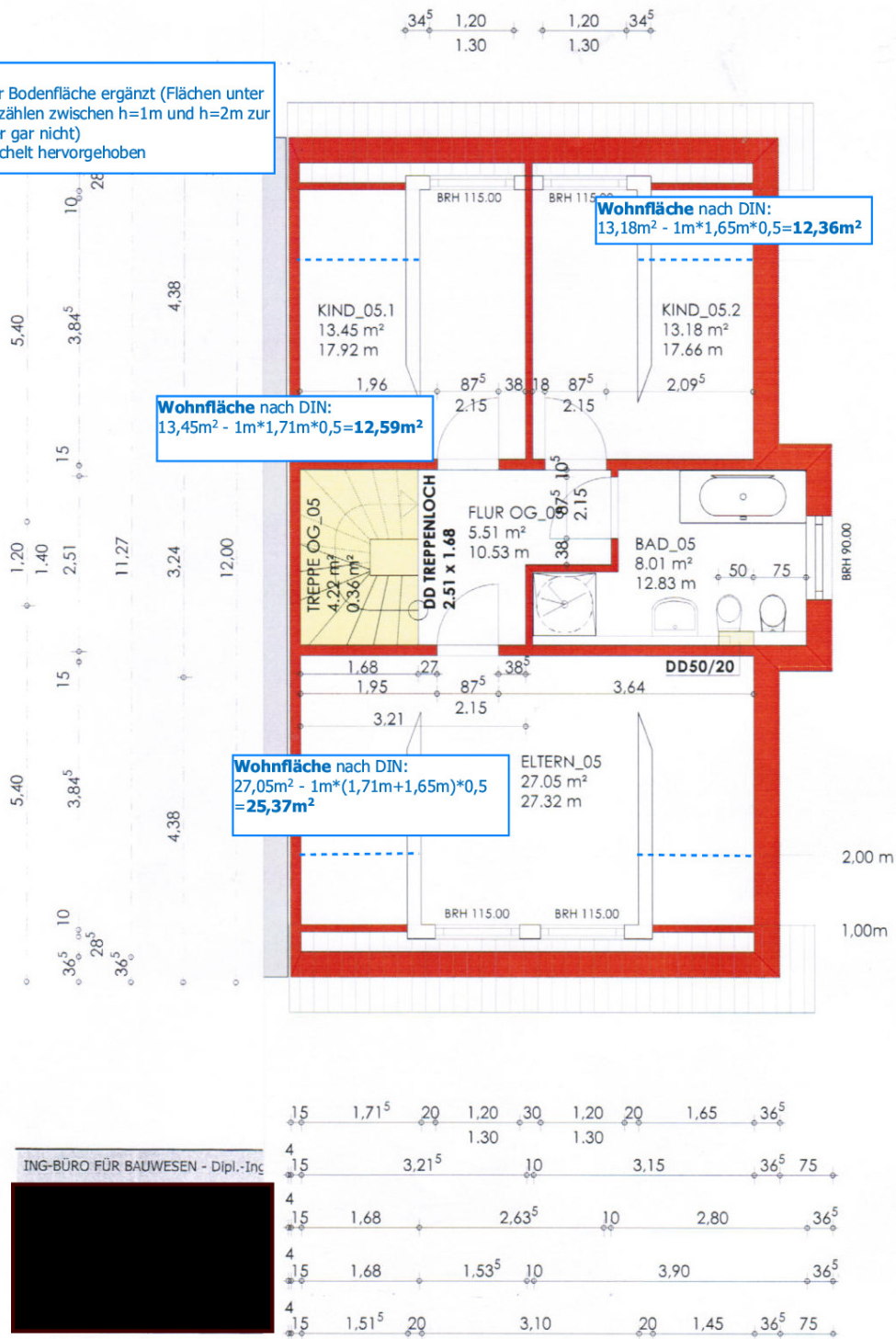
Gartenhaus

Gartenhaus

Exposé - Grundrisse

Legende:

Wohnfläche zur Bodenfläche ergänzt (Flächen unter Dachschrägen zählen zwischen h=1m und h=2m zur Hälfte, darunter gar nicht)
2m-Linie gestrichelt hervorgehoben



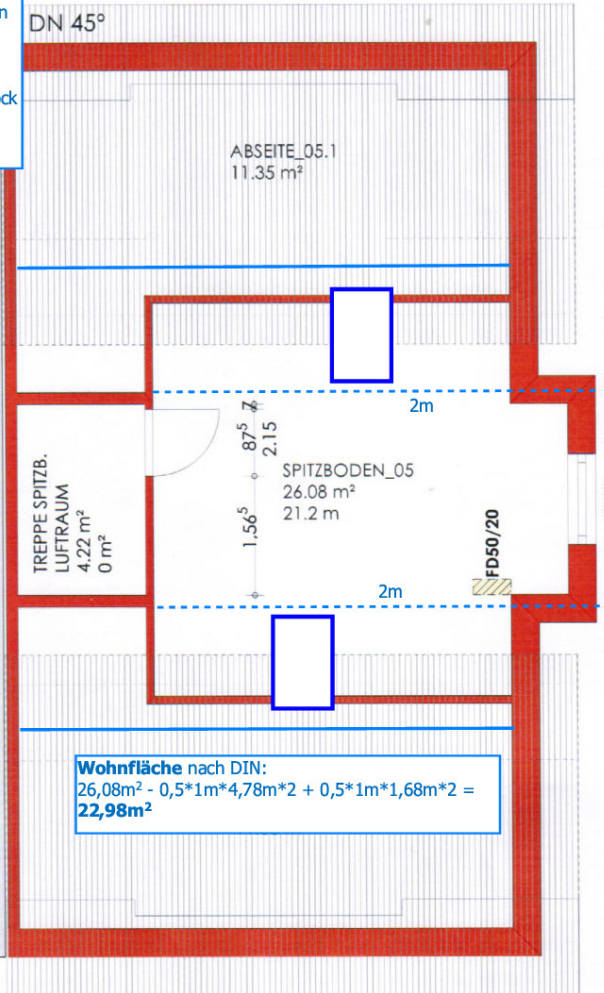
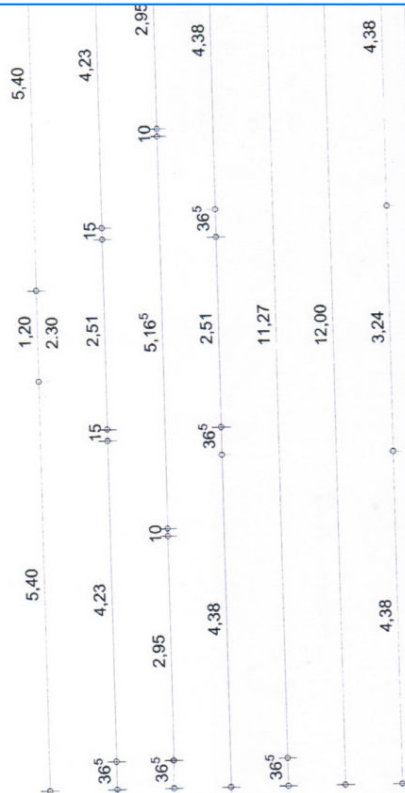
ING-BÜRO FÜR BAUWESEN - Dipl.-Ing



Exposé - Grundrisse

Legende:

Wohnfläche zur Bodenfläche ergänzt (Flächen unter Dachschrägen zählen zwischen h=1m und h=2m zur Hälfte, darunter gar nicht)
 2m-Linie gestrichelt hervorgehoben
 Velux-Dachfenster ergänzt (nicht maßstabsgetreu)
 DG vollständig ausgebaut inklusive Abseite bis blaue Linie Kniestock ca. 40cm



Wohnfläche nach DIN:
 $26,08\text{m}^2 - 0,5*1\text{m}*4,78\text{m}*2 + 0,5*1\text{m}*1,68\text{m}*2 = 22,98\text{m}^2$

