

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Heidelberg

### Heidelberg-Altstadt direkt unter dem Schloss: Haus mit 3 Wohnungen



Objekt-Nr. OM-401042

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Nickel

69117 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1720	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,50	Stellplätze	2
Wohnfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mitten in der Heidelberger Altstadt, direkt unterhalb des berühmten Heidelberger Schlosses, steht dieses 1720 erbaute, denkmalgeschützte Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten.

Seit einer grundlegenden Sanierung unter Beibehaltung der klassischen Aufteilung und Architektur wurde das Haus kontinuierlich modernisiert und vereint somit klassisches Altbauambiente mit modernem Wohnkomfort.

Die drei Wohnungen sind derzeit alle vermietet und wie folgt aufgeteilt:

- Erdgeschoss (ca. 45 qm):

Die Erdgeschosswohnung verfügt über zwei Zimmer, einen kleinen Flur, eine Küche (rote Hochglanzfronten), ein Bad mit verglaster Dusche und Toplader-Waschmaschine (neu 2024). Die Wohnung wird durch den Hausflur getrennt, so dass eines der Zimmer über den Flur erreicht wird. Dieses verfügt über eine in ca. 2 Metern Höhe eingebaute Schlafebene aus Massivholz mit einer Fläche von ca. 2,20x2,20 Metern, so dass die Bodenfläche zur weiteren Nutzung zur Verfügung steht. Die gesamte Raumhöhe beträgt ca. 3,70 Meter. Der Bodenbelag in den Wohnräumen besteht aus hellem Laminat und der Küchenboden ist anthrazitfarben gefliest.

- 1. Obergeschoss (ca. 50 qm):

Die Wohnung verfügt über ein Bad mit Dusche, einen Flur und eine Küche, in der auch eine Waschmaschine eingebaut wurde. Im Anschluss an die Küche liegen als Durchgangszimmer ein Esszimmer, ein geräumiges Wohnzimmer und das Schlafzimmer.

- Maisonette-Wohnung 2.OG/DG (ca. 95 qm):

Die Hauptwohnung des Hauses erstreckt sich über zwei Geschosse. Im 2.OG befindet sich ein Gästebad mit Dusche und Waschmaschine, die Küche und der Wohn-/ Essbereich mit offenem Kamin. Über eine Buchenholztreppe gelangt man in das offene Dachgeschoss mit Sichtbalkenwerk. Hier befindet sich der Schlafbereich und das Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Sauna. Drei Gauben bieten einen ungehinderten Blick auf das direkt oberhalb liegende Heidelberger Schloß und ein Dachbalkon eröffnet den Blick über die Dächer der Altstadt.

In allen Wohnräumen liegt Massivholzdielenboden aus sibirischer Lärche.

Ein ausführliches Exposé inkl. Mieteinnahmen-/Kostentabelle kann auf Wunsch gerne zugesendet werden.

## Ausstattung

Alle Wohnungen verfügen über eine Etagen-Gasthermenheizung der Firma Junkers, die Wartung und Reparaturen erfolgen durch eine ortsansässige Sanitärfirma.

Die Fenster wurden im Rahmen der Sanierung durch mehrfachverglaste, schallgedämmte Fenster ersetzt, Ausnahmen sind die rückwärtigen Fenster der EG-Wohnung und das Fenster im Treppenhaus.

Zudem verfügt das Haus über einen von der Straße über eine steile Treppe zugänglichen Keller aus Sandstein.

Als besonderes Highlight verfügen die beiden oberen Wohnungen über angemietete Autostellplätze, die sich im Parkhaus unter dem Karlsplatz bzw. der Bergbahn zum Schloss befinden, also jeweils nur 50 Meter vom Haus entfernt sind.

Sinnvolle Renovierungsmaßnahmen umfassen den Tausch der oben genannten Fenster (rückwärtige Fenster in der EG-Wohnung und das Fenster im Treppenhaus) und die Erneuerung des Treppenaufgangs bis ins 1. OG.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

**Lage**

Zentral in der Heidelberger Altstadt, zwischen Kornmarkt und Karlsplatz gelegen, befindet sich dieses Wohnhaus mit drei Einheiten. Heidelberg besticht durch Geschichte, Kultur und eine wunderschöne Lage am Beginn des Neckartals. Eine vielfältige Gastro-, Kultur- und Einkaufsszene, sowie vielfältige Erholungsmöglichkeiten in der Universitätsstadt, auf dem Neckar oder im angrenzenden Odenwald und an der Bergstraße bieten höchste Lebensqualität.

Durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ist man an den ÖPNV angebunden und erreicht schnell den Heidelberger Hauptbahnhof mit guter Anbindung an den Fernverkehr. Über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Autobahn A5 gelangt man schnell nach Karlsruhe und in das Rhein-Main-Gebiet mit Frankfurt als Bankenmetropole.

Heidelberg mit seinem internationalen Ruf ist elementarer Bestandteil der Rhein-Neckar-Metropolregion als viertgrößtem Wirtschaftsstandort Deutschlands.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Luftbild Lage Karlstr. 1



Wohnzimmer Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Wohn-/Eßzimmer 2.OG Maisonette



Kaminecke 2.OG Maisonette

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Dachgeschoß



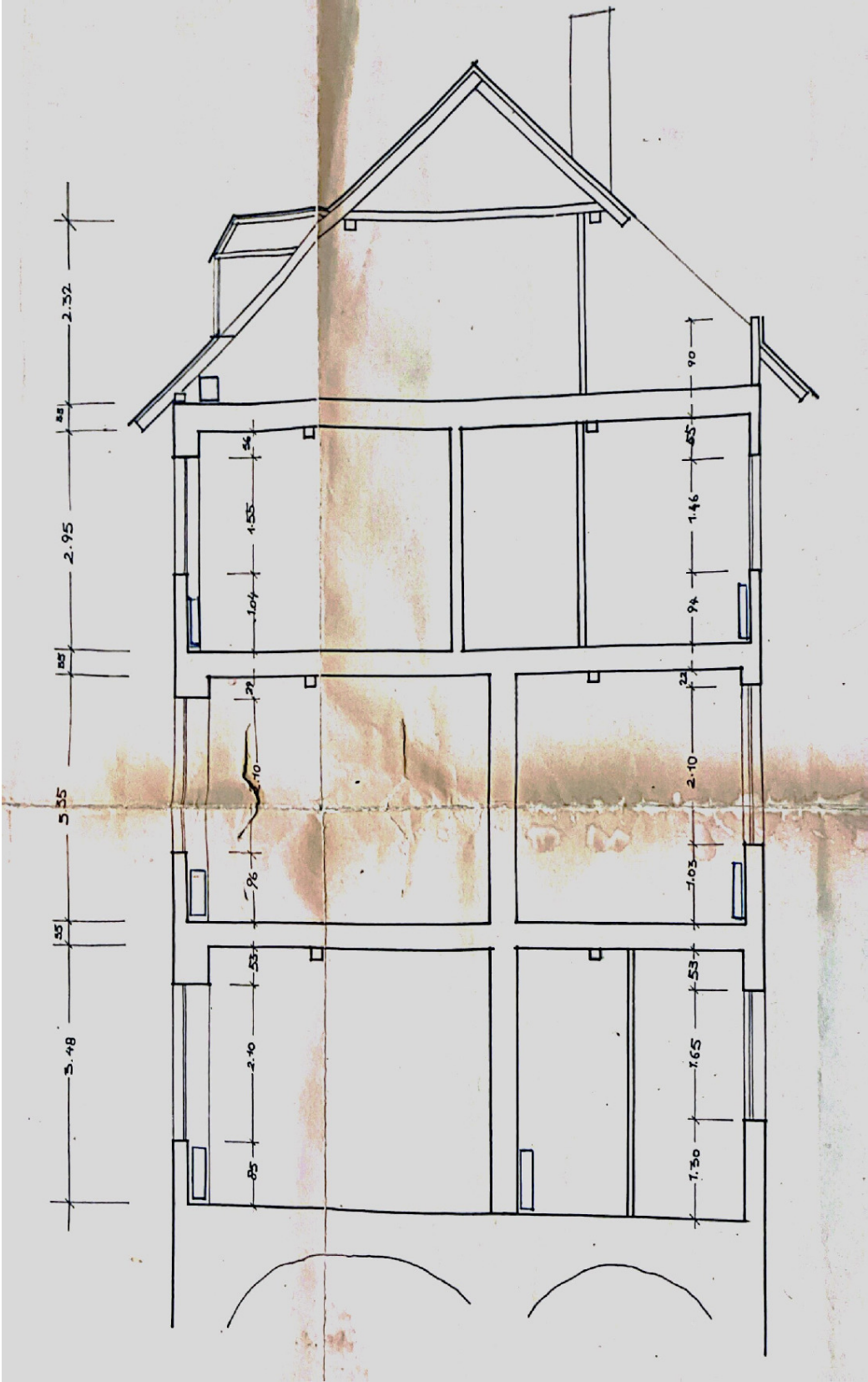
Ausblick vom Dachgeschoß

# Exposé - Galerie

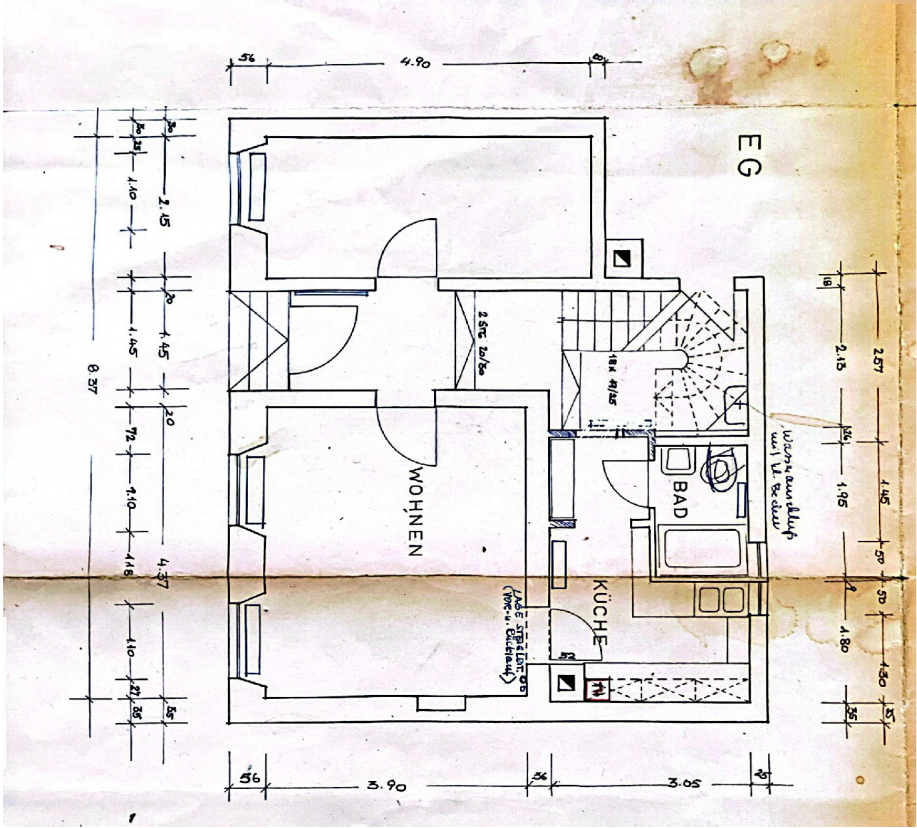


Küche Erdgeschoß

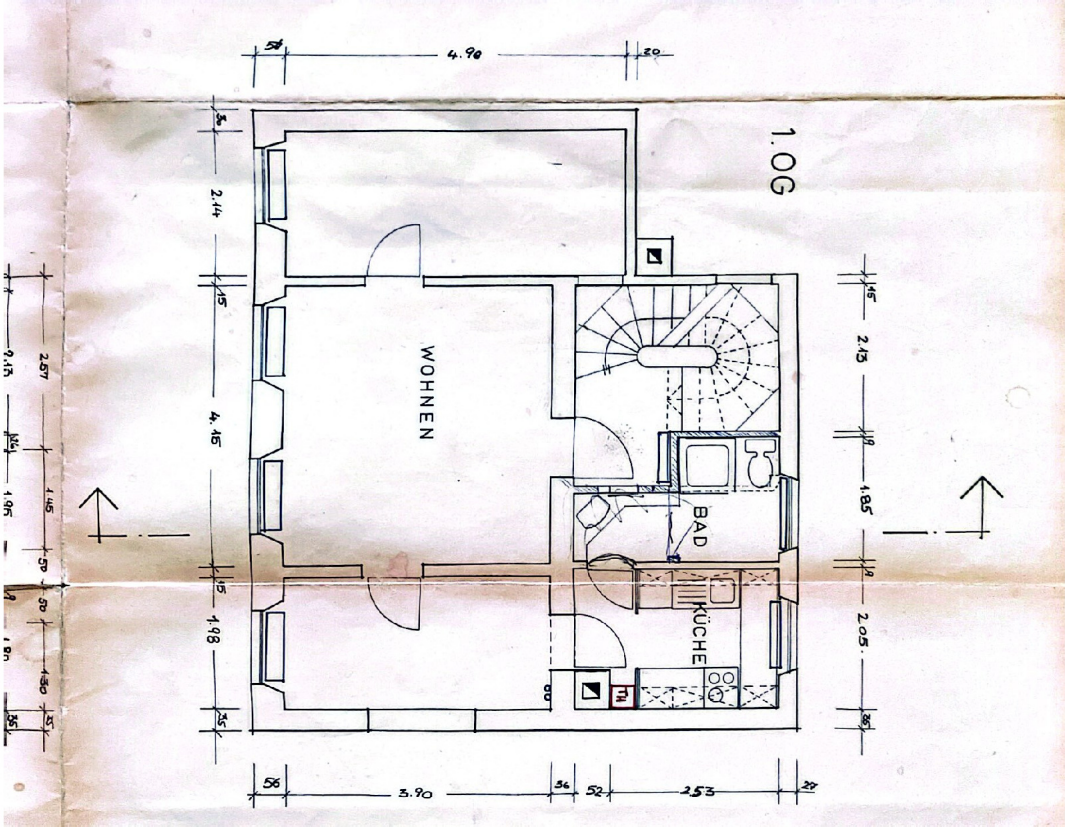
# Exposé - Grundrisse



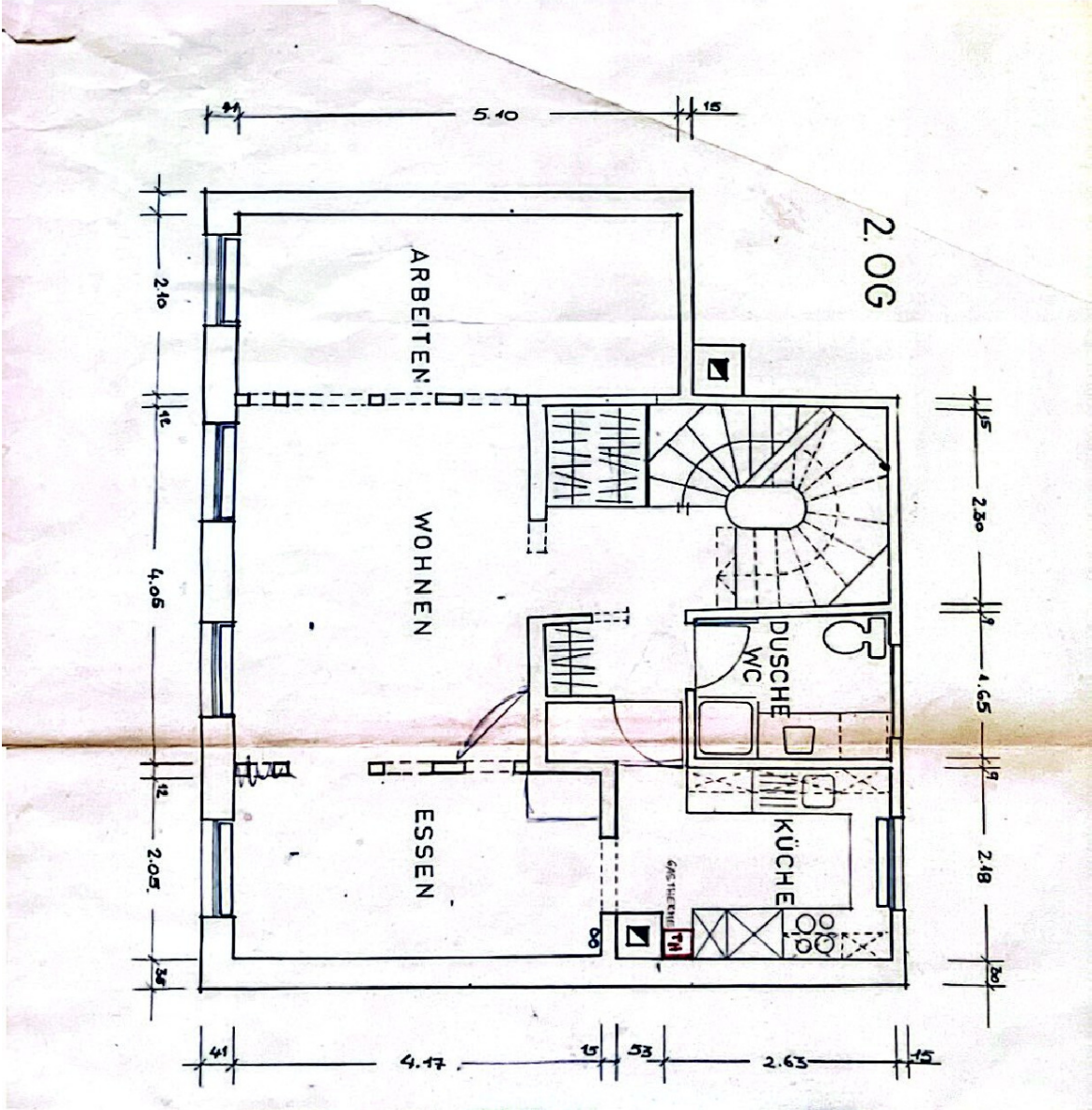
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

