

# Exposé

## Maisonette in Heidelberg

### Neubau Maisonette mit Charme eines Einfamilienhauses und großer Aussichtsterrasse



Objekt-Nr. OM-404464

**Maisonette**

Verkauf: **590.000 €**

69118 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	117,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	138,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In exponierter Lage, auf der Sonnenseite von Heidelbergs Stadtteil Ziegelhausen, bieten wir eine Maisonettewohnung mit Charme eines Einfamilienhauses an. Diese verfügt über einen separaten Eingang und ist über zwei Etagen jeweils als Etageinheit ohne Nachbarn angelegt. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit 3 weiteren Etagenwohnungen im Jahr 2022 errichtet. Diese sind unterhalb der angebotenen Maisonettewohnung angeordnet und sind straßenseitig nicht wahrnehmbar. Das Wohngebäude liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend, in der viele Familien leben.

Die Maisonettewohnung verfügt über 2 Geschosse: Erdgeschoss- und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss ist barrierefrei ausgestattet. Hier befinden sich zwei von drei Schlafräumen, wie auch das große Wohn- und Esszimmer, der Eingangsbereich und das Duschbad so wie auch ein kleiner Abstellraum. Aus dem Wohnbereich geht es hinaus auf die große Aussichtsterrasse mit dem einmaligen Rundumblick über Ziegelhausen und zum ehemaligen Vulkan.

Die atemberaubende Aussicht über Ziegelhausen von der großen Dachterrasse und die Sonnenausrichtung macht diese Immobilie zu einer Wohlfühloase in jeder Hinsicht. Die Dachterrasse kann daher als zusätzliches Draußenzimmer bezeichnet werden. Hier ist ausreichend Platz zum Sonnenbaden, Lesen, Stöbern, Dösen, Gärtnern, Werkeln, Lernen, Lehren und allem was das Leben so lebenswert macht!

Das Dachgeschoss erreicht man über das Treppenhaus, welches mit einer Glastür vom Wohnzimmer im Erdgeschoss getrennt ist.

Im Dachgeschoss befindet sich das lichtdurchflutete Zimmer welches als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder auch als Hobbyraum genutzt werden kann. Hier ist das zweite Badezimmer und ein zweiter Abstellraum untergebracht. Duschabtrennungen sind in beiden Bädern aus hochwertigem Glas. Das Fenster über der Badewanne ermöglicht einen ungestörten Blick in die Himmelsferne.

Im Abstellraum sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Das Fenster im Abstellraum ermöglicht es auch die Wäsche an der Luft zu trocknen, ohne diese aus dem Abstellraum heraus bringen zu müssen.

Der Boden ist vollflächig mit Fußbodenheizung ausgestattet und mit Holzoptikfliesen gefliest. Die Fensterbänke sind aus italienischem Naturstein.

Alle Fenster in Wohn- und Schlafräumen (inkl. Dachgeschoss) sind mit außenliegenden, wärmegeprägten elektrischen Rollläden ausgestattet.

In allen Wohn- und Schlafräumen sind TV- und Internetanschlüsse vorhanden.

Über der Eingangstür, wie auch über der Terrassentür ist jeweils ein Echtglasvordach angebracht.

Der Stellplatz dieser Maisonettewohnung befindet sich direkt vor der Tür, so dass alle Einkäufe auf kürzestem Weg und ohne Stolperkanten hineingetragen werden können. Zusätzlich gibt es ein Fahrradraum welcher Platz für 4 Fahrräder bietet.

Der Energiewert des Gebäudes beträgt 21,4 W/m<sup>2</sup> a und ist der Energieklasse A+ zugeordnet. Der geringe Wärmebedarf des Gebäudes wird durch eine Wärmepumpe gedeckt. Die hochwärmegeprägten Fenster lassen die Wärme in das Haus hinein, jedoch nicht hinaus. Der hochwärmegeprägte, jedoch diffusionsoffene Aufbau der Außenwände und des Dachs bieten ein sehr angenehmes Raumklima.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Der Luftkurort Ziegelhausen bietet alle Annehmlichkeiten der Großstadt. Mit einem eigenen Stadtteilschwimmbad, Saunaanlage und Sport- mit Tennisplätzen, Musikschule so wie dem umgebenden Wald sind die Freizeitmöglichkeiten in Ziegelhausen breit gefächert. Kindergarten, Grundschule so wie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ortskern vorhanden und bequem in wenigen Minuten per ÖPNV erreichbar. Die beiden nächstgelegenen Bushaltestellen liegen in einer Entfernung von ca. 350m. Alternativ kann der individuelle Shuttleservice Fips genutzt werden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Straßenansicht Maisonette



# Exposé - Galerie



Dachterrasse Nordaussicht



Gartenseite Maisonette



# Exposé - Galerie



Hofeingangsportal



Einbauküche im Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur und Garderobe



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer im Erdgeschoss



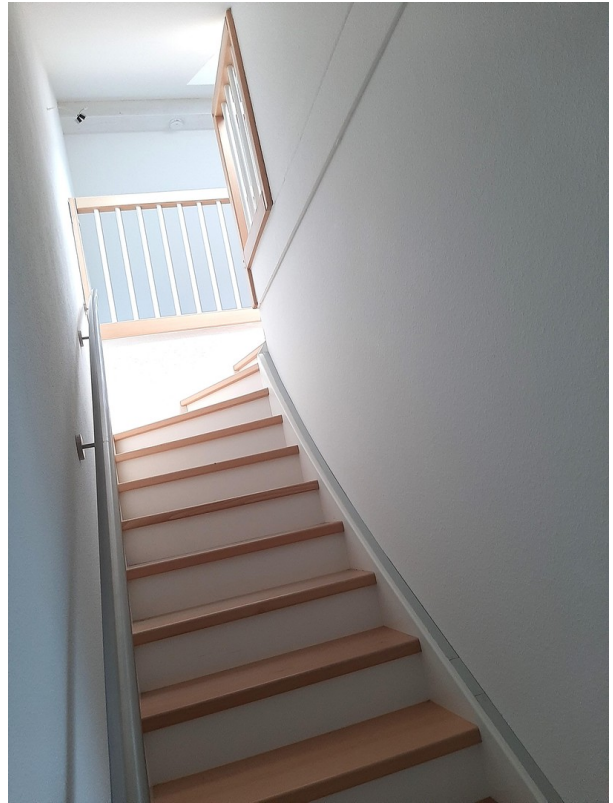
Schlafzimmer im Erdgeschoss



# Exposé - Galerie



Duschbad im Erdgeschoss



Treppe zum Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Badezimmer im Dachgeschoss



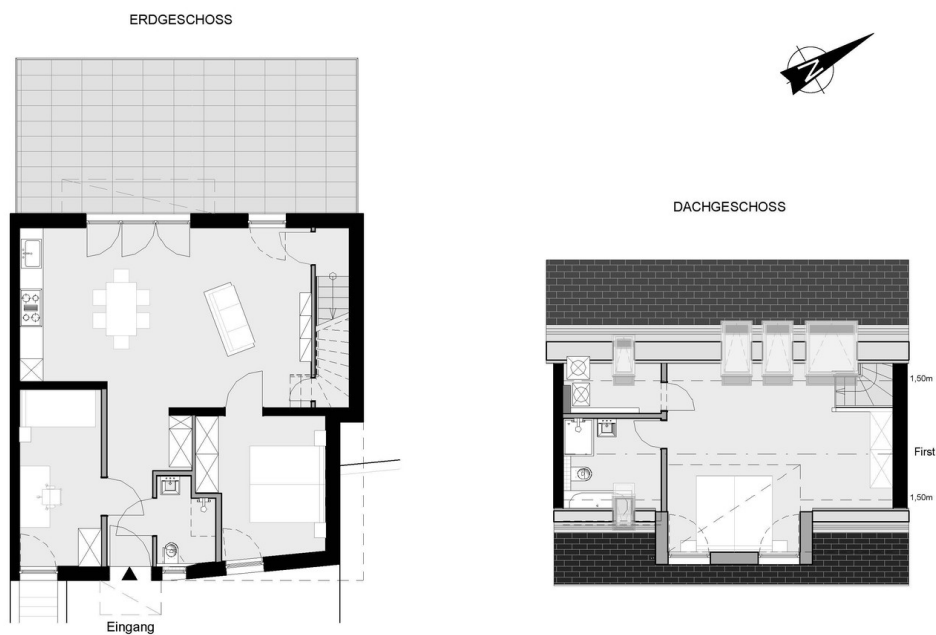
Abstellraum im DG



Aussicht nach Westen



# Exposé - Grundrisse



Grundrisse EG und DG