

# Exposé

## Reihenhaus in Heidelberg

**Großzügiges Wohnhaus mit 184 m<sup>2</sup> & 2 Garagen in  
Heidelberg-Schlierbach – bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-419765

**Reihenhaus**

Verkauf: **539.000 €**

69118 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	203,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	183,87 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	58,85 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohnhaus im Heidelberger Stadtteil Schlierbach. Die Immobilie ist leerstehend und sofort verfügbar und eignet sich ideal für Eigennutzer, insbesondere Familien mit erhöhtem Platzbedarf.

Die Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup> wird durch rund 59 m<sup>2</sup> Kellerfläche ergänzt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Wohnen, Arbeiten, Wohngemeinschaft, Gäste oder Hobby - das Haus hat Potenzial.

Zum Haus gehören zwei Garagen, von denen eine einen direkten Zugang ins Haus ermöglicht – ein komfortables Detail, besonders im Alltag.

Hinter dem Haus befindet sich ein gepflasterter Hof, der individuell gestaltet werden kann und Raum für persönliche Ideen bietet.

Besichtigungen sind kurzfristig möglich, damit man sich einen persönlichen Eindruck verschaffen kann.

- Ursprungsbaujahre: ca. 1907/1938
- Anbau und Kernsanierung des Bestands 1983
- Dachfenster nachträglich erneuert
- neue Gasheizung (2021)
- gepflegter Gesamtzustand
- vielseitiges Nutzungspotenzial

Makleranfragen nicht erwünscht

## Ausstattung

Die Immobilie ist gepflegt und voll funktionsfähig. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Jahr 1983 und bietet eine solide Basis für individuelle Modernisierungen. Im gesamten Haus sorgen Holzdecken für eine warme Wohnatmosphäre.

Eine ältere, gepflegte Einbauküche mit funktionierenden Geräten ist vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Sofort bezugsfrei

Fokus auf Eigennutzung

Makleranfragen nicht erwünscht

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Heidelberg-Schlierbach mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bus- und S-Bahn-Haltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Heidelberger Innenstadt.

Mit dem Fahrrad ist man in ca. 10 Minuten am Bismarckplatz.

Das Gebäude liegt an einer Bundesstraße, rückseitig verläuft eine Bahnlinie.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	178,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

### OBJEKTDATEN



Schlierbacher Landstr. 108

Straße

Hausnummer

69118

Heidelberg

PLZ

Ort

1940, 1983

Reihenhaus

Baujahr

Objektart / Wohnungsnr.

### AUFTRAGGEBER



## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Etage	Raum	Länge	Breite	Fläche (m²)	Anrechnung	Fläche Total (m²)
<b>Erdgeschoss</b>						
	Eingang	CAD	CAD	3,20	100 %	3,20
	Abstellen 1	CAD	CAD	1,54	100 %	1,54
	Heizung/Werkstatt	CAD	CAD	14,50	0 %	0,00
	Garage 1	CAD	CAD	21,51	0 %	0,00
	Garage 2	CAD	CAD	11,34	0 %	0,00
	Keller 1	CAD	CAD	34,18	0 %	0,00
	Keller 2	CAD	CAD	8,45	0 %	0,00
	Abstellen 2	CAD	CAD	1,72	0 %	0,00
<b>Erdgeschoss Summe</b>				<b>96,44</b>		<b>4,74</b>
<b>Obergeschoss</b>						
	Flur 1	CAD	CAD	5,32	100 %	5,32
	WC	CAD	CAD	2,18	100 %	2,18
	Kochen 1	CAD	CAD	9,88	100 %	9,88
	Abstellen 1	CAD	CAD	2,73	100 %	2,73
	Wohnen/Essen	CAD	CAD	33,36	100 %	33,36
	Kochen 2	CAD	CAD	8,17	100 %	8,17
	Flur 2	CAD	CAD	3,99	100 %	3,99
	Schlafen 1	CAD	CAD	14,23	100 %	14,23

Wohnflächenberechnung 1

# Exposé - Grundrisse

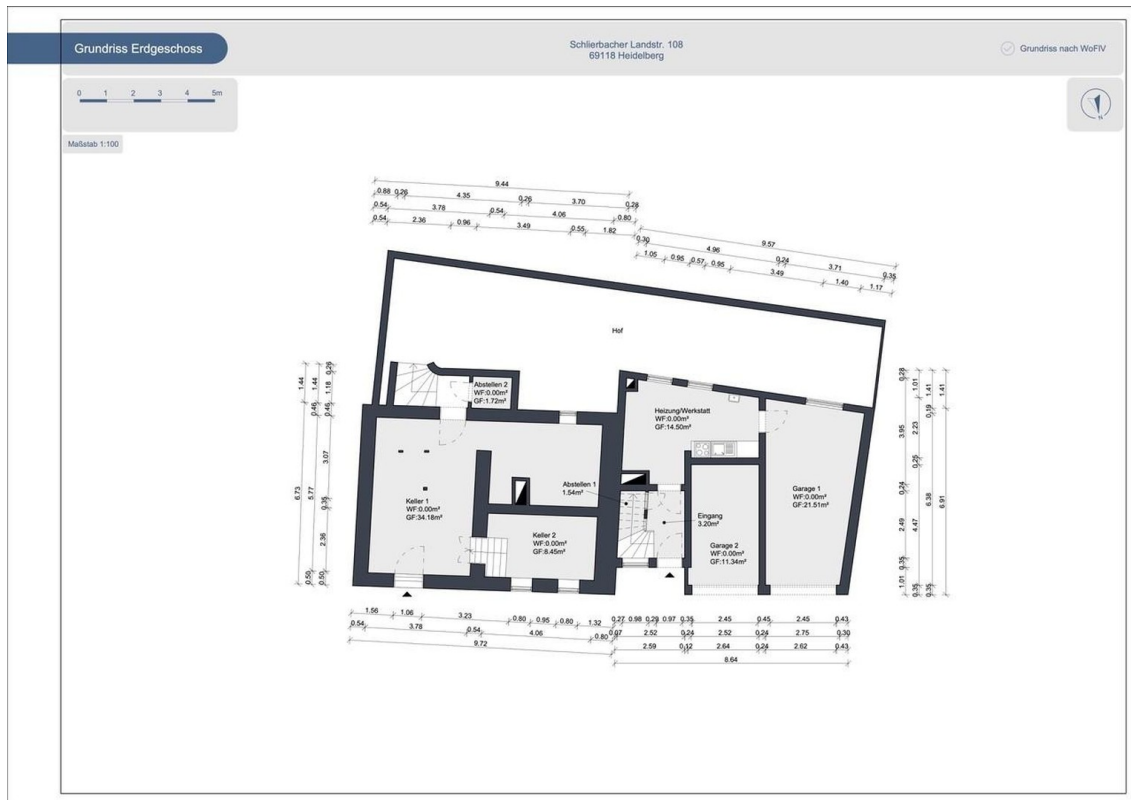
Schlafen 2		CAD	CAD	14,32	100 %	14,32
Bad/WC		CAD	CAD	5,92	100 %	5,92
Abstellen 2		CAD	CAD	1,04	100 %	1,04
Freisitz		CAD	CAD	7,32	0 %	0,00
<b>Obergeschoss Summe</b>				<b>108,46</b>		<b>101,14</b>
<b>Dachgeschoss</b>						
Flur		CAD	CAD	3,03	100 %	3,03
Bad/WC		CAD	CAD	5,05	100 %	5,05
	+	CAD	CAD	1,55	50 %	0,78
Schlafen 1		CAD	CAD	18,93	100 %	18,93
	+	CAD	CAD	0,53	50 %	0,27
	+	CAD	CAD	2,67	50 %	1,34
Abstellen		CAD	CAD	1,68	100 %	1,68
	+	CAD	CAD	9,33	50 %	4,67
	+	CAD	CAD	2,52	0 %	0,00
Schlafen 2		CAD	CAD	19,59	100 %	19,59
	+	CAD	CAD	3,46	50 %	1,73
	+	CAD	CAD	0,48	0 %	0,00
Schlafen 3		CAD	CAD	15,91	100 %	15,91
	+	CAD	CAD	2,74	50 %	1,37
	+	CAD	CAD	0,39	0 %	0,00
Balkon		CAD	CAD	7,32	50 %	3,66
<b>Dachgeschoss Summe</b>				<b>95,18</b>		<b>77,99</b>
<b>Gesamtflächen</b>				<b>300,08</b>		<b>183,87</b>
Gesamtnettogrundfläche				300,08		
<b>Gesamtwohnfläche nach WoFIV</b>						<b>183,87</b>

Die Ermittlung der Flächen erfolgte aufgrund einer CAD-Zeichnung nach WoFIV (BGBI. S. 2346).  
Das Objekt wurde vom Auftragnehmer besichtigt und ein digitales Aufmaß erstellt

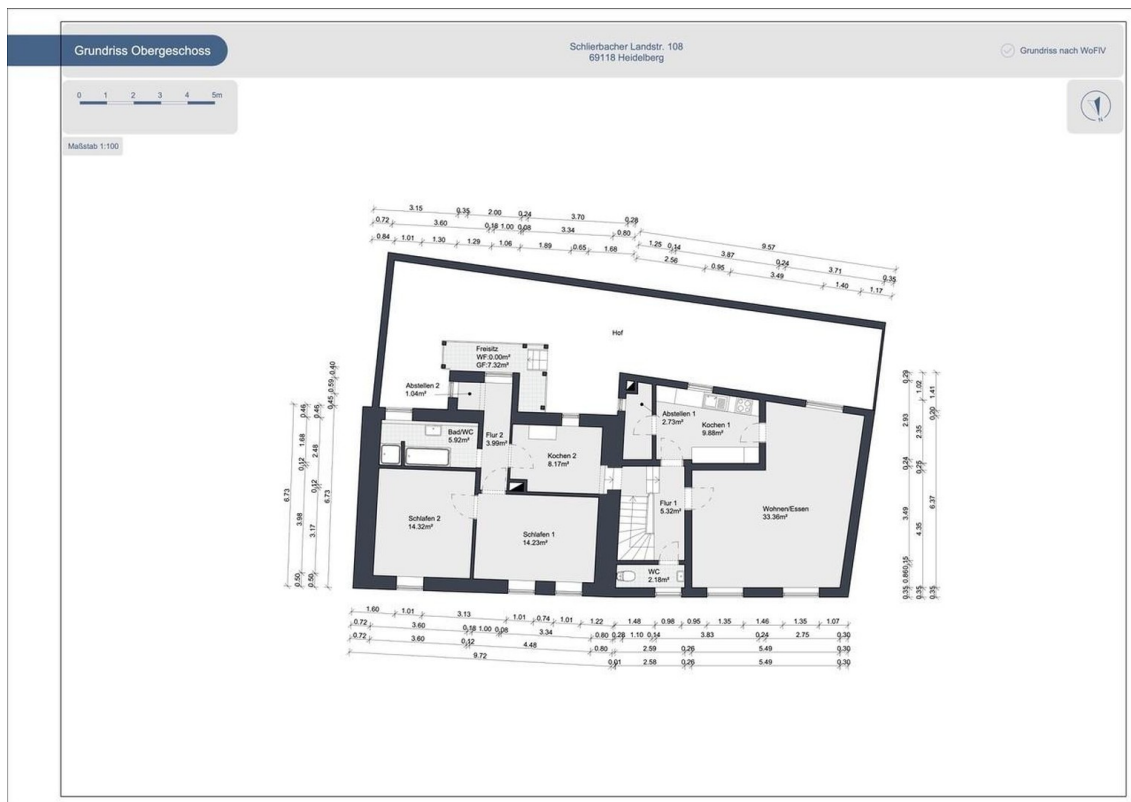
Wohnflächenberechnung 2



# Exposé - Grundrisse

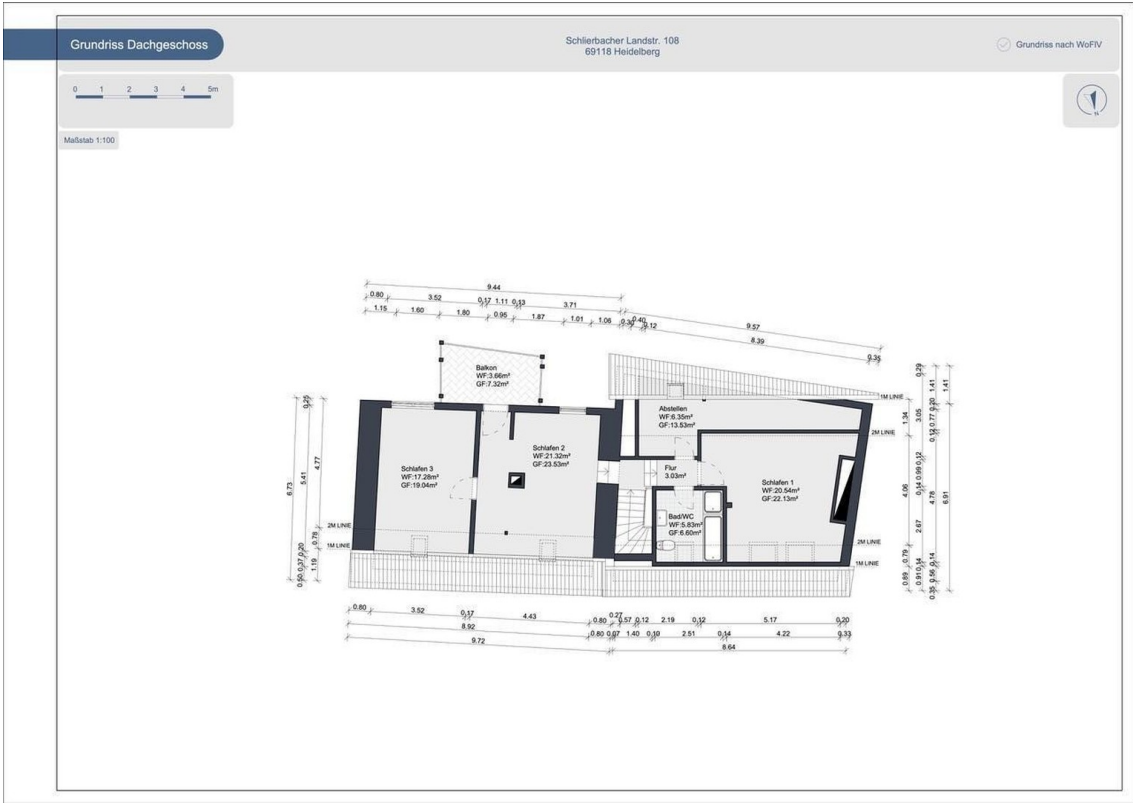


Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG