

Exposé

Reihenhaus in Heidelberg

Großzügiges Wohnhaus mit 184 m² & 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 ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	183,87 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	58,85 m ²	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 m² wird durch rund 59 m² 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

OBJEKTDATEN



Schlierbacher Landstr. 108

Straße Hausnummer

69118 Heidelberg

PLZ Ort

1940, 1983 Reihenhaus

Baujahr Objektart / Wohnungsnum.

AUFPTRAGGEBER



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Etage	Raum	Länge	Breite	Fläche (m ²)	Anrechnung	Fläche Total (m ²)
Erdgeschoss						
	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
Erdgeschoss Summe				96,44		4,74
Obergeschoss						
	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

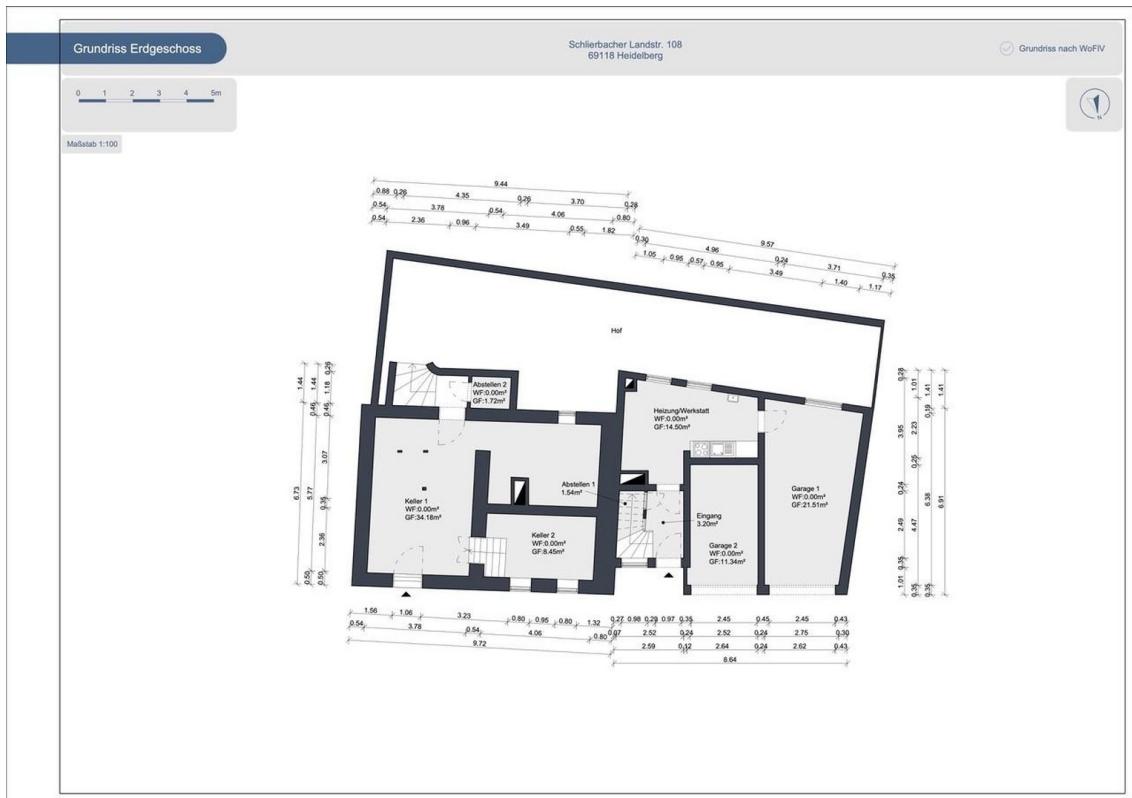
Wohnflächenberechnung 1

Exposé - Grundrisse

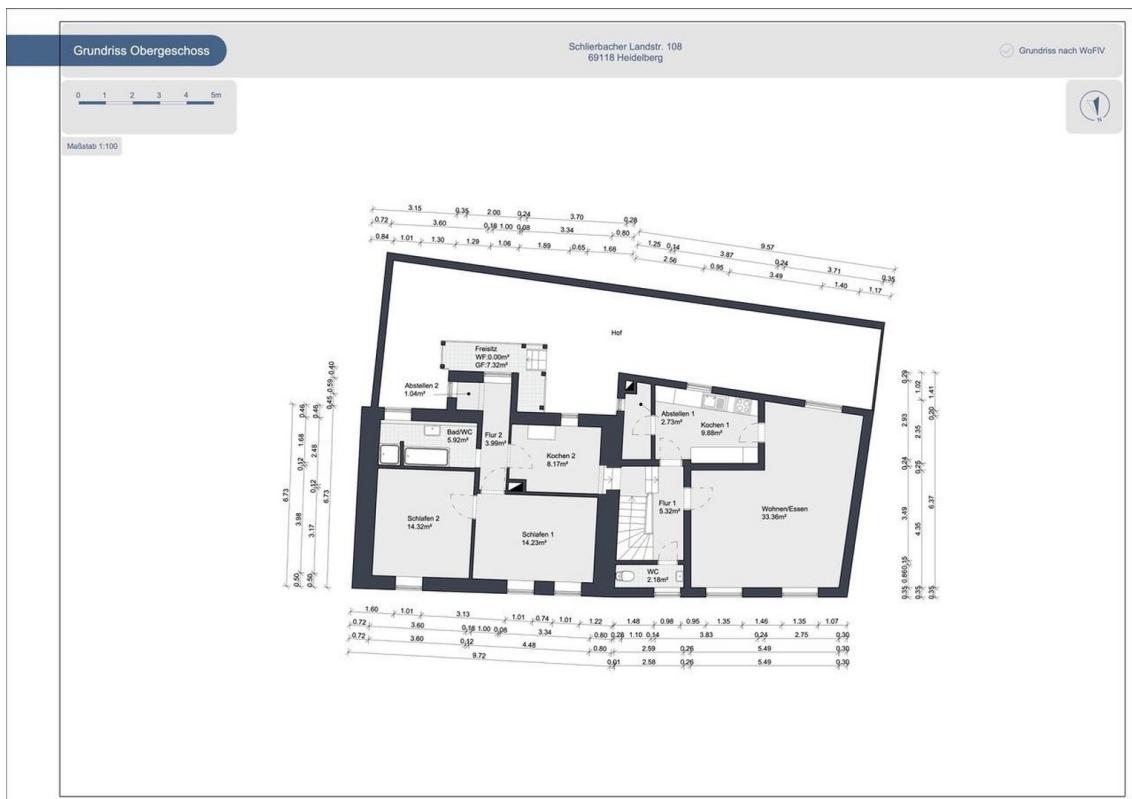
Schlafen 2	CAD	CAD	14,32	100 %	14,32
Bad/WC	CAD	CAD	5,92	100 %	5,92
Abstellen 2	CAD	CAD	1,04	100 %	1,04
Freisitz	CAD	CAD	7,32	0 %	0,00
Obergeschoss Summe			108,46		101,14
Dachgeschoss					
Flur	CAD	CAD	3,03	100 %	3,03
Bad/WC	CAD	CAD	5,05	100 %	5,05
+	CAD	CAD	1,55	50 %	0,78
Schlafen 1	CAD	CAD	18,93	100 %	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
Dachgeschoss Summe			95,18		77,99
Gesamtflächen			300,08		183,87
Gesamtnettogrundfläche			300,08		
Gesamtwohnfläche nach WoFIV					183,87
<small>Die Ermittlung der Flächen erfolgte aufgrund einer CAD-Zeichnung nach WoFIV (BGBl. S. 2346). Das Objekt wurde vom Auftragnehmer besichtigt und ein digitales Aufmaß erstellt</small>					

Wohnflächenberechnung 2

Exposé - Grundrisse

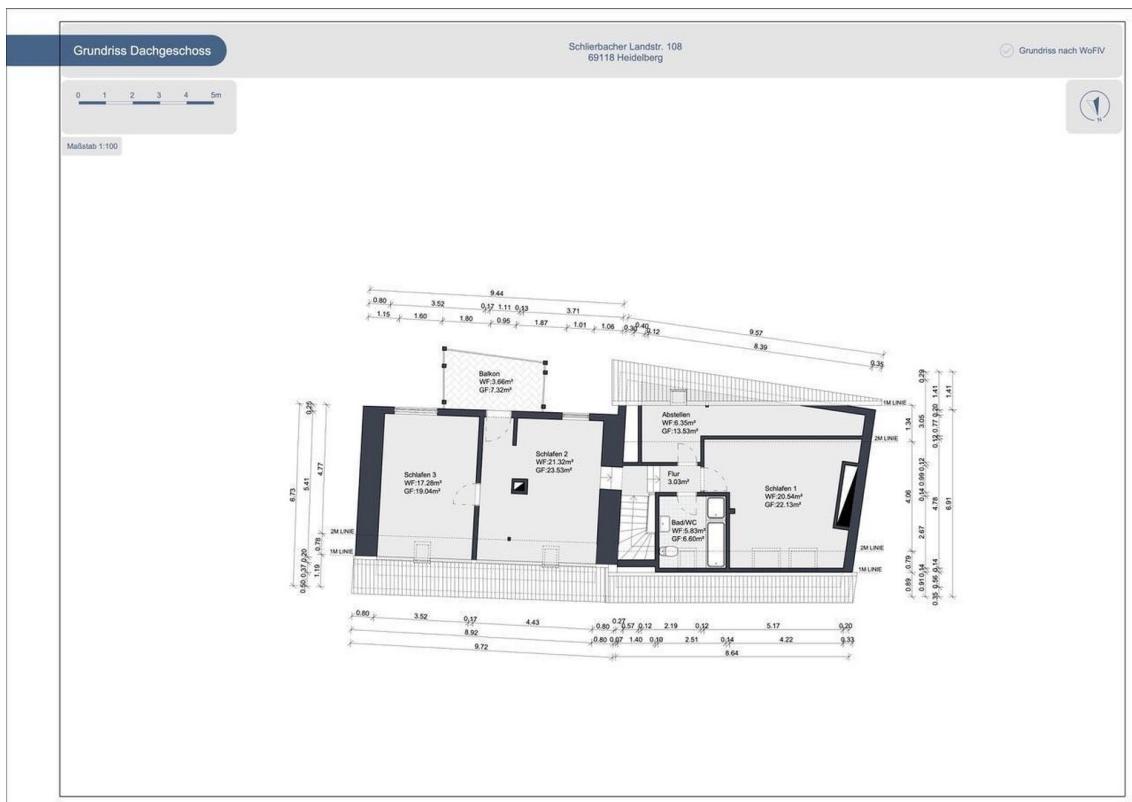


Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG