

# Exposé

## Wohnung in Heidelberg

**++ Vermietete 4-Zimmer-Wohnung in Bestlage  
Weststadt–Heidelberg + Ideal für Kapitalanleger! ++**



Objekt-Nr. OM-422087

### Wohnung

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:  
V. Satchkov

Blumenstr. 37  
69115 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1898	Hausgeld mtl.	120 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem charmanten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1898 präsentiert sich diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit klassischem Altbaucharakter und hohem Wohnkomfort. Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Heidelbergs – ruhig gelegen und dennoch zentral, mit hervorragender Anbindung an Altstadt, Universität und Kliniken.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und überzeugt durch großzügige Raumhöhen, viel Tageslicht sowie eine sehr gelungene Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Beheizt wird die Wohnung aktuell über Gasöfen. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, diese durch eine moderne Etagen-Gastherme zu ersetzen; ein entsprechendes Angebot einer Fachfirma liegt bereits vor.

Die Wohnung ist aktuell vermietet - Kaltmiete 840 €. Ab dem 1. März 2026 tritt eine Mieterhöhung auf 966 € Kaltmiete in Kraft.

## Ausstattung

Keller, Fahrradplatz

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Sonstiges

Die Innenbilder stammen aus der darunterliegenden Wohnung, zeigen jedoch einen vergleichbaren Zustand.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und zugleich zentralsten Wohnlagen Heidelbergs, im beliebten Stadtteil Weststadt. Dieser Stadtteil überzeugt durch seine prächtige Gründerzeitarchitektur, eine lebendige Straßenatmosphäre sowie eine hervorragende urbane Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Buslinien sind bequem fußläufig erreichbar, der Heidelberger Hauptbahnhof liegt nur etwa zehn Gehminuten entfernt und bietet optimale Verbindungen in alle regionalen und überregionalen Richtungen. Auch die Autobahnen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés zur Verfügung. Für Erholung und Freizeit sorgen der nahegelegene Stadtpark sowie das Neckarufer, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen einladen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

