

# Exposé

## Wohnung in Heidelberg

**Bestlage Bahnstadt Heidelberg - direkt an der Promenade- 115 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Süd-Balkon**

Objekt-Nr. OM-424274

### Wohnung

Verkauf: **899.000 €**

69115 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In absoluter Bestlage der Heidelberger Bahnstadt, direkt an der Promenade, befindet sich diese außergewöhnlich großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 115 m<sup>2</sup>. Wer die Bahnstadt kennt, weiß: Die Promenade zählt zu den begehrtesten Adressen – urban, lebendig und zugleich mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Wohnung liegt in der 2. Etage eines Hauses mit drei Etagen plus Erdgeschoss und ist barrierefrei erreichbar. Besonders komfortabel: Der Aufzug führt direkt von der Tiefgarage bis zur Wohnung.

Schon beim Betreten spürt man die besondere Raumwirkung, die in dieser Architektur selten ist. Der Grundriss ist bewusst offen und sehr großzügig angelegt, mit einem weitläufigen Wohn-/Esbereich und offener Küche als zentralem Mittelpunkt. Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein – ideal für Familienleben, gemeinsames Kochen und das Empfangen von Gästen. Ein Parkettboden unterstreicht den hochwertigen, warmen Charakter der Räume.

Ein echtes Highlight sind die bodentiefen, 3-fach verglasten Fenster, die die Wohnung ganztägig mit Licht fluten und ein besonders angenehmes Wohngefühl schaffen. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei vollwertige Bäder: ein komfortables Hauptbad mit Badewanne und Dusche sowie ein zusätzliches Duschbad – perfekt für den Alltag mit Kindern, für Gäste oder einfach für mehr Entspanntheit am Morgen. Praktisch ist außerdem der Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine, der für Ordnung sorgt und wertvolle Wohnfläche spart.

Der Süd-Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen freien, weiten Blick über die Felder Richtung Eppelheim – ein ruhiger Rückzugsort mit „Weite-Gefühl“, Passivhaus-typisch angenehm zu nutzen. Für zusätzlichen Komfort an sonnigen Tagen ist der Balkon mit einer elektrischen Verschattung ausgestattet.

Auch technisch überzeugt die Wohnung: Sie ist im Passivhausstandard errichtet und punktet mit sehr geringem Energiebedarf. Eine aktive Raumlüftung sorgt dauerhaft für frische Luft und ein stabiles, angenehmes Raumklima; beheizt wird über Fernwärme – zukunftssicher und wartungsarm. Zur Wohnung gehört außerdem ein Doppelstellplatz in der Tiefgarage, ein echter Mehrwert in Heidelberg. Insgesamt eine seltene Kombination aus Premiumlage, großzügigem Grundriss, hoher Energieeffizienz und alltagstauglichem Komfort – ideal für alle, die in der Bahnstadt nicht irgendeine, sondern eine der besten Adressen suchen.

## Ausstattung

### Kurzfakten

ca. 115 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer

2. Etage, Aufzug ab Tiefgarage, barrierefrei

offene Küche + moderne Einbauküche

2 Bäder (Wanne+Dusche / zusätzliches Duschbad)

bodentiefe, 3-fach verglaste Fenster (sehr hell)

Passivhaus, aktive Raumlüftung, Fernwärme

Parkettboden

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Süd-Balkon mit Feldblick Richtung Eppelheim + elektrische Verschattung

Doppelstellplatz Tiefgarage inklusive

Promenade Bahnstadt – Bestlage, sehr beliebt

### Fußboden:

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Lage ist wie gemacht für Familien und Berufstätige: Grundschiule, Kitas und mehrere Spielplätze liegen in unmittelbarer Nähe, ebenso Ärzte vieler Fachrichtungen und Apotheken – kurze Wege im Alltag sind hier selbstverständlich. Das Nahversorgungszentrum deckt den täglichen Bedarf bequem ab, während die Promenade als „Wohn-Boulevard“ das Viertel prägt und dem Umfeld eine besondere Aufenthaltsqualität gibt. Gleichzeitig überzeugt die Bahnstadt als aufstrebendes, lebendiges Quartier mit guter Nachbarschaft und hoher Wohnattraktivität, geprägt von moderner Mehrfamilienhaus-Architektur. Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend (S-Bahn sowie Bus- und Straßenbahnverbindungen), sodass Innenstadt, Hauptbahnhof und das gesamte Stadtgebiet schnell erreichbar sind.

**Infrastruktur:**

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