

Exposé

Reihenhaus in Heidelberg

Modernes Reihenhaus im Quartier am Turm. Kurzfristig frei



Objekt-Nr. OM-427915

Reihenhaus

Verkauf: **999.000 €**

Franz-Kruckenbergr-Str. 30
69126 Heidelberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	101,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	153,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	22,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Reihemittelhaus mit besonderem Charme in begehrter Lage

Dieses helle und moderne Reihemittelhaus mit ca. 175 m² Wohn- und Nutzfläche bietet ein komfortables Zuhause in einer der gefragtesten Lagen des Quartiers. Errichtet im Jahr 2009 auf dem historischen Gelände der ehemaligen Fuchs Waggonfabrik, verbindet die Immobilie zeitgemäßen Wohnkomfort mit der gelungenen Integration denkmalgeschützter Elemente.

Das Haus liegt ruhig im begrünten, autofreien Innenbereich. Ideal für Kinder, die im Garten spielen oder die Infrastruktur der Umgebung, z.B. den idyllischen Wasserlauf, dem „Treff am Turm“ nutzen können. Eine Lage, die Ruhe, Sicherheit und hohe Lebensqualität vereint.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Ausstattungsdetails, die in vor 6 Jahren auf den neuesten technischen Stand gebracht wurden.

Ein weiteres Highlight ist die Westdachterrasse, die einen schönen Blick auf die Grünflächen des Quartiers und den ruhigen Innenbereich bietet – ideal für sonnige Nachmittage und entspannte Abende im Freien.

Die Innenausstattung überzeugt durch eine hochwertige, offene Einbauküche mit Steinarbeitsplatte und Kochinsel. Die Dunstabzugshaube entlüftet nach außen. Elegantes Eichenparkett im Flechtmuster diagonal verlegt wie auch die hochwertige Einbaugarderobe rundet den hochwertigen Eindruck des Erdgeschosses ab. Malervlies an den Wänden, vermittelt ein modernes und klares Raumgefühl. In den oberen Etagen wurde ebenfalls Echtholzparkett verlegt, das Dachgeschoss wurde mit Einbaumöbeln (Kleiderschrank, Arbeitszimmer) ausgestattet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch Tiefgaragenstellplatz inkl Wallbox sowie die exzellente Infrastruktur des Quartiers am Turm, die sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in direkter Umgebung bereithält. Diverse Kitas sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Dieses Haus vereint Ruhe, Qualität und urbane Wohnkultur – ideal für alle, die modernes Wohnen in besonderem Umfeld schätzen.

Ausstattung

In den letzten Jahren wurde das Haus umfassend modernisiert und hochwertig ausgestattet. Die folgenden Maßnahmen und Ausstattungen sorgen für ein zeitgemäßes, komfortables und zukunftssicheres Wohnen:

- Frischer Hausanstrich innen und außen
- Erweiterung der Terrasse sowie zwei hochwertige Vordächer mit integrierter Beleuchtung
- Elektrische Markisen und elektrische Rollläden im gesamten Haus
- Terrassenplatten auf der Dachterrasse für zusätzlichen Komfort im Außenbereich
- Hochwertiges Parkett sowie Steinverkleidung im Treppenhaus
- Moderne Klimaanlage
- Hochwertige Einbauküche mit Dunstabzug nach außen, Steinarbeitsplatte und passender Fensterbank
- Elektrische Schranköffnungen in der Küche
- Einbaugarderobe sowie optional maßgefertigter Einbaukleiderschrank
- Fingerprintsensor für komfortablen und sicheren Zutritt
- LAN-Anschluss im Arbeitszimmer
- Teilweise Erneuerung der Elektrik, ergänzt durch Dimmer und moderne Deckenspots

- Wohn-, Ess- und Arbeitszimmer mit hochwertigem Malervlies ausgestattet
- Neubau des Gäste-WCs im Dachgeschoss
- Erneuerung der Dusche im Jahr 2025
- Wallbox für Elektromobilität
- Lackierte Holzabtrennungen, Fahrradständer sowie Rasenmähroboter

Diese Investitionen unterstreichen den sehr gepflegten Zustand der Immobilie und machen sie besonders attraktiv für Käufer, die ein modernisiertes Zuhause ohne Renovierungsbedarf suchen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus wird "echt" erworben, lediglich der Tiefgaragenstellplatz und weitere Infrastruktur (z.B. Müllraum) gehören zum Gemeinschaftseigentum.

If you need any information in English, please contact us directly.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Heidelberg, einer der beliebtesten Wohnstädte Deutschlands, die für ihre hohe Lebensqualität, ihre historische Altstadt und ihr vielfältiges kulturelles Angebot bekannt ist. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Einrichtungen prägen das lebendige Stadtbild.

Das Haus liegt im gefragten Stadtteil Heidelberg-Rohrbach, genauer im modernen Quartier am Turm. Die Lage verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Der begrünte, autofreie Innenbereich sowie die Nähe zu Grünflächen und Wasserläufen sorgen für eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Heidelberger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Parks und Spazierwege in der Umgebung runden die attraktive Lage ab und machen sie ideal für Familien, Paare und alle, die urbanes Leben mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Rückseite

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche und Eingang



Eingang

Exposé - Galerie



Küche und Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Treppe



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Toilette

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Vorgarten

Exposé - Galerie



Garten



Exposé - Galerie

