

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Heidelberg

### Stilvolle 3ZKBB in Handschuhshaus mit Stellplatz



Objekt-Nr. OM-428424

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **450.000 €**

Fritz-Frey-Str. 13  
69121 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	7	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	87,90 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	396 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier wartet eine traumhaft schöne, im Jahr 2025 hochwertig sanierte Drei-Zimmer-Wohnung auf Sie. Sie liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet folgende Ausstattung:

- 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3-fach verglaste Fensterfront in allen Räumen
- elektrische Rollläden
- neue Elektrik in der gesamten Wohnung
- modernes Duschbad und separates WC
- Echtholzdielen Eiche geölt in allen Wohnräumen
- neue Innentüren
- helle, große Räume, auch ideal als WG nutzbar
- 15 qm überdachter Süd-Balkon mit Blick in die Bäume
- Doppelparker-Tiefgaragenstellplatz inklusive
- barrierearm erreichbar
- sofort bezugsbereit
- sehr gute Vermietbarkeit, auch ideal als Kapitalanlage
- angenehme Nachbarschaft, ruhiges Haus
- gepflegte Wohnanlage mit Hausmeister und Hausverwaltung
- Wasserenthärtungsanlage im Haus
- S-Bahn Haltestelle, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte fußläufig erreichbar

Mit dieser Wohnung sichern Sie sich ein Rundum-Sorglos-Paket bis ins hohe Alter!

## Ausstattung

- 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer mit sehr gutem Schnitt
- hochwertige Sanierung: neue Elektrik, neue Bäder, neuer Parkettboden
- neue 3-fach verglaste Fenster für Energieeffizienz und Schallschutz
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Wohnzimmer und Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- großer Balkon in Südausrichtung mit hochwertigen Bankirai-Dielen
- modernes Duschbad mit hochwertiger Ausstattung
- separates WC
- Tiefgaragenstellplatz (Duplex) inklusive
- barrierefreier Zugang von der Tiefgarage in die Wohnung

- sofort bezugsbereit

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug

## Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Fritz-Frey-Straße 13 in Heidelberg, im beliebten Stadtteil Handschuhsheim. Die Wohnlage bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens.

Für Studierende ist die Nähe zu Universität, Hochschulen und Kliniken besonders attraktiv: Diese sind sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Auch der Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt. Die gute Anbindung an Schnellstraßen und die Autobahnen A5 und A656 ermöglicht zudem eine flexible Mobilität über das Stadtgebiet hinaus.

Familien profitieren von der gewachsenen Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Spielplätzen sowie Einkaufsmöglichkeiten in der direkten Umgebung. Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten Raum für Freizeit, Bewegung und Erholung.

Die Kombination aus angenehmem Wohnumfeld, sehr guter Verkehrsanbindung und vielfältigen Angeboten für unterschiedliche Lebensphasen macht diese Lage gleichermaßen attraktiv für Studierende, Familien und Paare.

Dank der sehr guten Anbindung an Schnellstraßen sowie die Autobahnen A5 und A656 ist die Lage ideal für Berufspendler.

Grünflächen in der Umgebung bieten zusätzlichen Freizeit- und Erholungswert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Durchgang Wohnzimmer Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Essecke Küche



# Exposé - Galerie



Durchgang Küche Wohnzimmer



Detail Fensterfront Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flurbereich Sanitärräume



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Schlafzimmer 1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Lage Wohnung im Gebäude



# Exposé - Galerie



Südbalkon 1



Südbalkon 2

# Exposé - Grundrisse

