

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Heidelberg

**Im Mühlthal gelegenes Zweifamilienhaus mit Garten und ruhige Lage**



Objekt-Nr. OM-428932

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **970.000 €**

Ansprechpartner:  
I Wolf

69121 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	655,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	231,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	155,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1971 in Hanglage im wunderschönen Mühlthal am Fuße des Heiligenberges.

Grundstücksfläche ca. 655 m<sup>2</sup>

Aktuelle Wohnfläche beträgt 231m<sup>2</sup>, Nutzfläche ca. 155 m<sup>2</sup>,

2 Vollgeschossigkeit, teilunterkellert, 2 separate Garagen sowie

1 Stellplatz, Ölheizung aus dem Jahre 2005.

Das Wohnhaus ist in Massivbauweise errichtet, die Bausubstanz ist gut erhalten.

Der Garten ist von der Straße abgewandt und am Hang gelegen.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Arbeitszimmer, eine Werkstatt, ein Technikraum sowie eine Terrasse im Außenbereich.(ca. 48m<sup>2</sup>)

Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einer Küche, einem WC, einem Bad, einem Wintergarten, einer Terrasse und einem überdachten Balkon (ca. 115 m<sup>2</sup>)

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einer Küche, einem Bad und einem Balkon. (ca. 68 m<sup>2</sup>)

Ausstattung :

Böden teils gefliest, teil Linoleum, überwiegend mit Teppichbelag.

Kunststofffenster mit Rollläden, Wände tapeziert und

Badezimmer gefliest aus den 1970er Jahren.

Das Haus bietet eine gute Grundlage für eine Modernisierung nach heutigem Standard.

Das Haus steht leer und wäre sofort Bezugsfertig.

Optimierung :

Aufgrund des separaten Treppenhauses ist es leicht möglich, im Erdgeschoss eine weitere Wohnung zu erschließen, ein Bad ist bereits vorhanden.

Der Zugang zum Technikraum ließe sich an die Außenwand verlegen.

Das Dachgeschoss kann noch durch eine weitere Gaube ergänzt sowie die vorhandene Gaube erweitert werden. Dies bedarf einer baurechtlichen Genehmigung.

Der Quadratmeterpreis des Grundstückes beträgt 1730€ pro qm. Daher kostet das Grundstück alleine schon über 1,13 Millionen €

## Ausstattung

Derzeit besteht die Immobilie aus 2 Wohneinheiten und zwar im OG und DG.

Im EG befindet sich eine Werkstatt und 2 Arbeitszimmer sowie ein Bad. Diese Räume ließen sich zu einer weiteren Wohnung zusammenfassen.

Die Immobilie ist geeignet, um beispielsweise die Wohnung im EG zu vermieten.

Garagen und Stellplatz:

Die Wohnung im OG und DG erhält jeweils 1 Garage.

Im Hof gibt es noch ein Stellplatz, diese lässt sich zu der geplanten Wohnung im EG zu ordnen.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller

## **Lage**

Das Objekt liegt auf dem Weg zum Heiligenberg im Mühlthal in Handschuhsheim in einer ruhigen Wohngegend.

Eine Bushaltestelle befindet sich etwa in 100m Entfernung und ein Waldspielplatz ist ca. 600m entfernt. Durch die Waldnähe ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Ausflüge wie Fahrrad fahren, joggen, Spazieren gehen sowie Ausflüge zum Heiligenberg und Thingstätte.

Handschuhsheim ist einer der beliebtesten Stadtteile in Heidelberg. Im Ortskern befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, zahlreiche Restaurants und der bekannte samstägliche Markt an der Tiefburg.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	250,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Strassenansicht



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Flur OG



Zimmer 1 im OG



# Exposé - Galerie



Zimmer 2 im OG



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Küche OG



# Exposé - Galerie

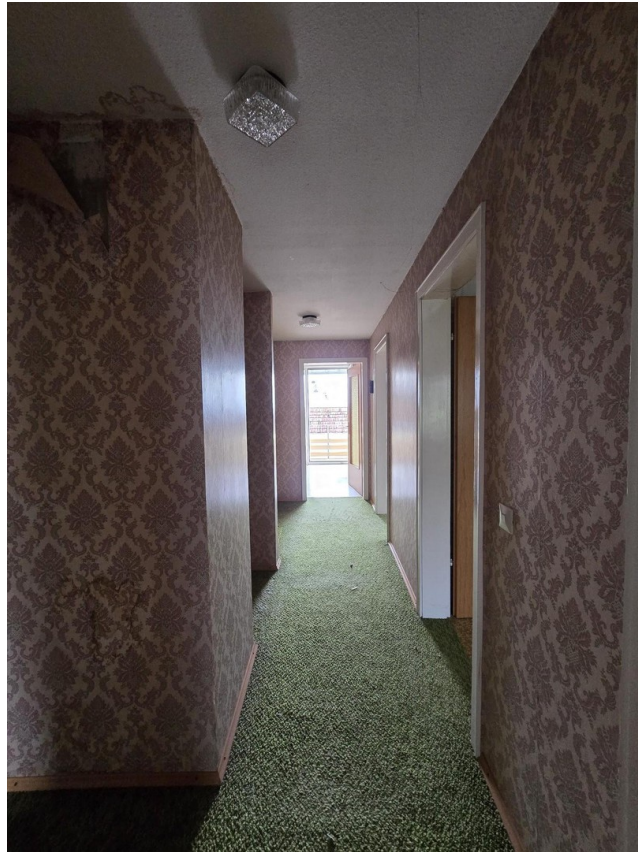


Balkonaussicht



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Flur im DG



Küche DG



# Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG

# Exposé - Galerie



Bad im DG



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Arbeitszimmer 1

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2



Bad EG

# Exposé - Galerie



Werkstatt



Garage no. 1



# Exposé - Galerie



Garage no. 2



Gartenansicht



Gartenansicht



# Exposé - Galerie

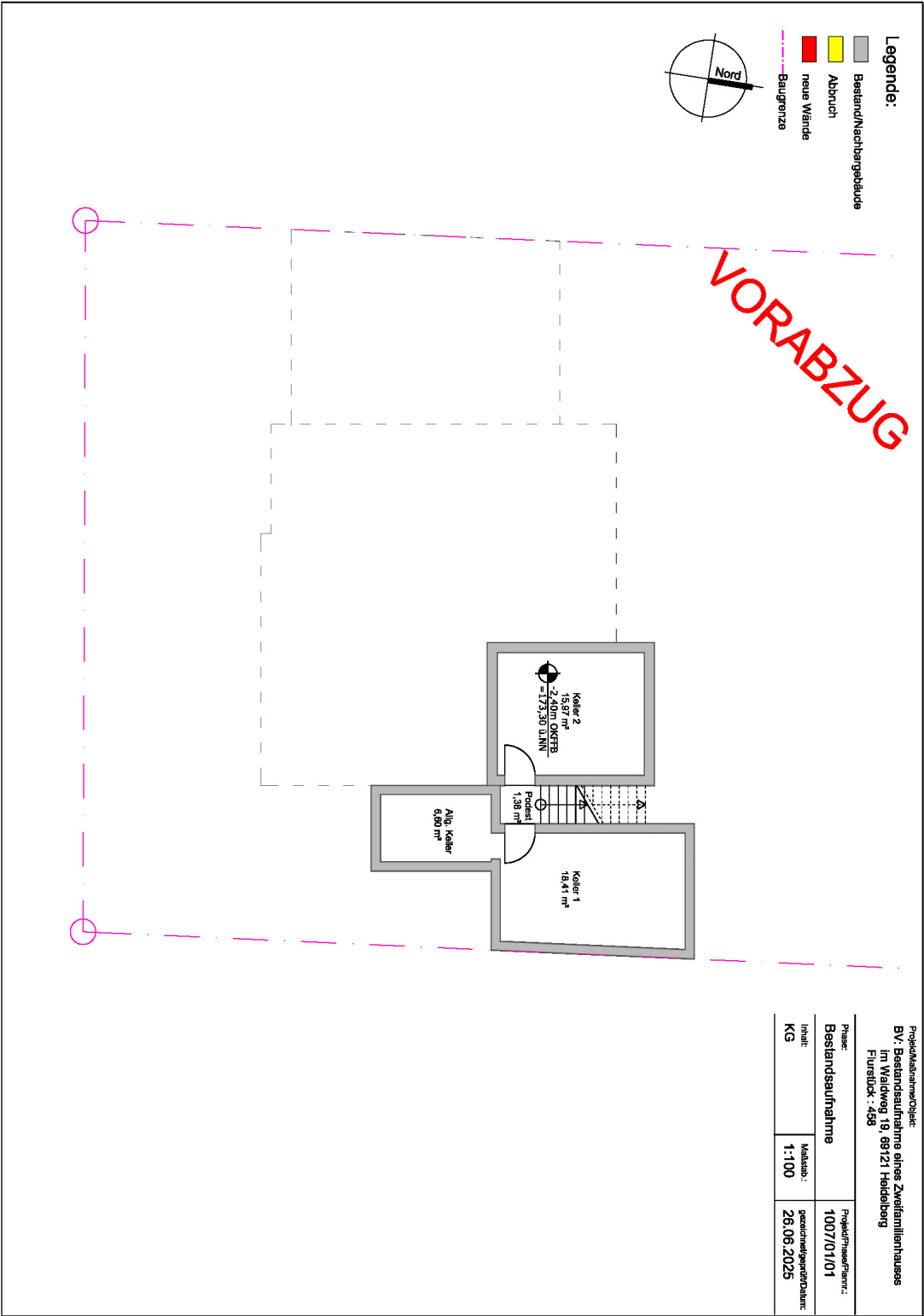


Heizraum

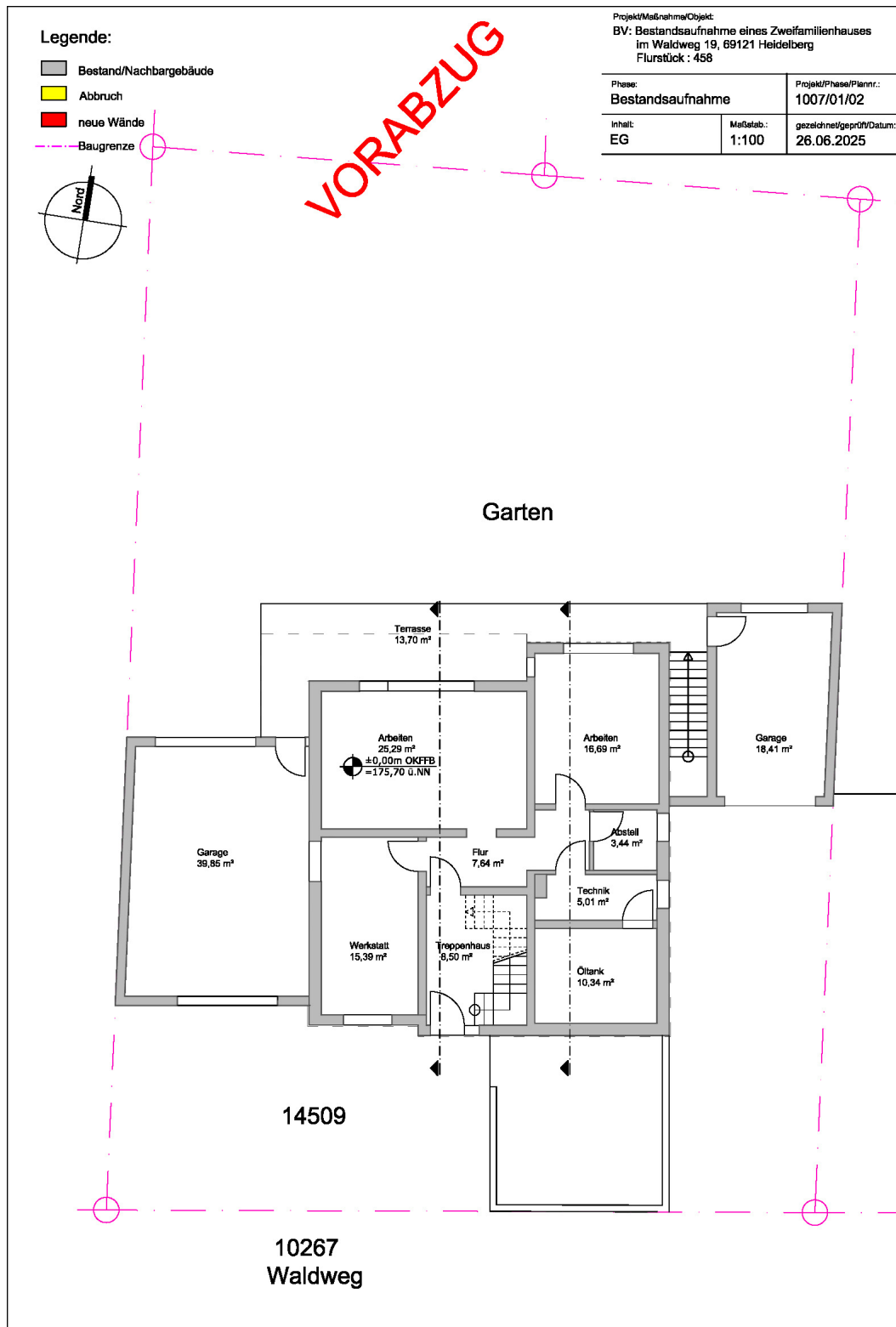


Treppe zum Keller

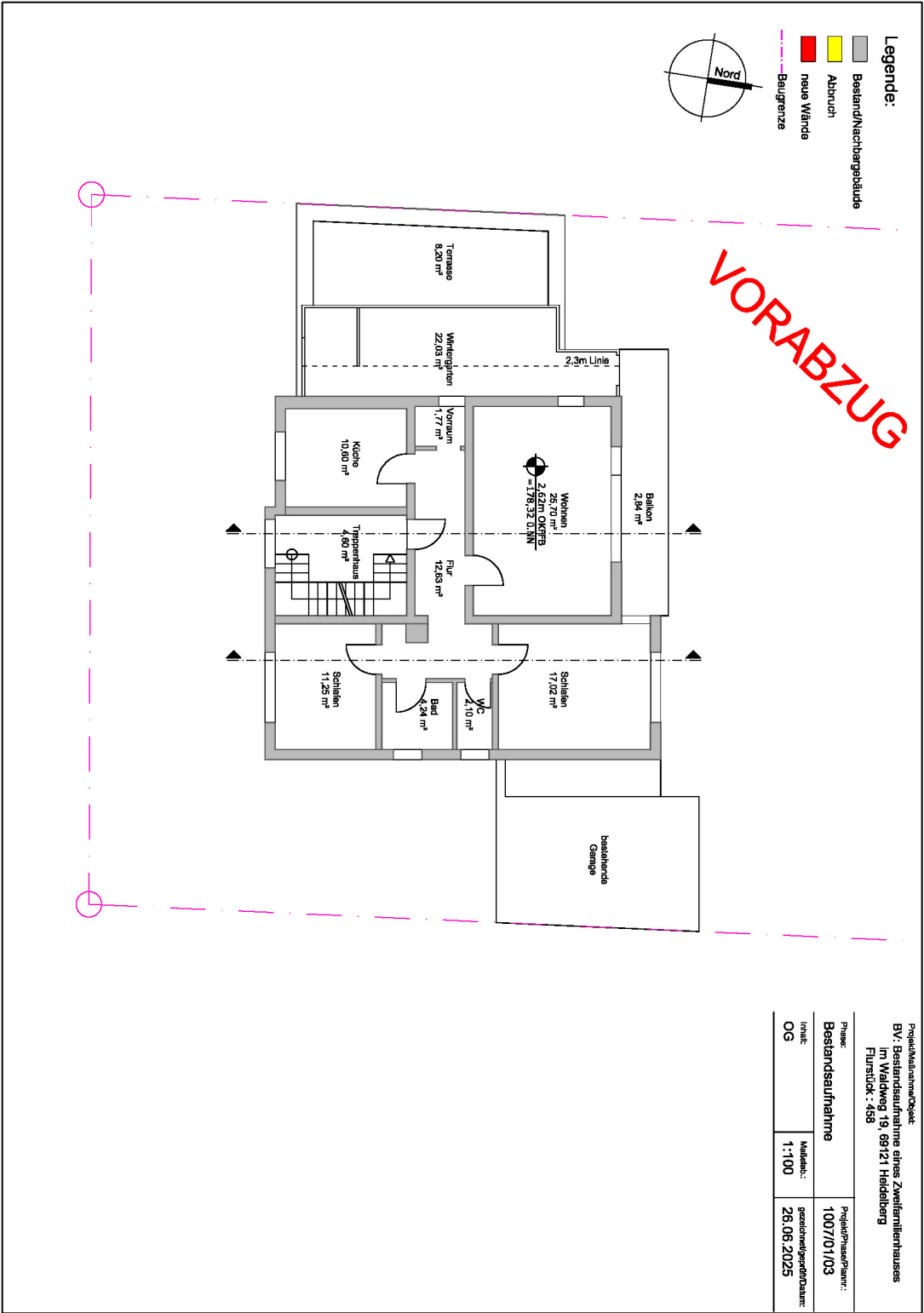
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

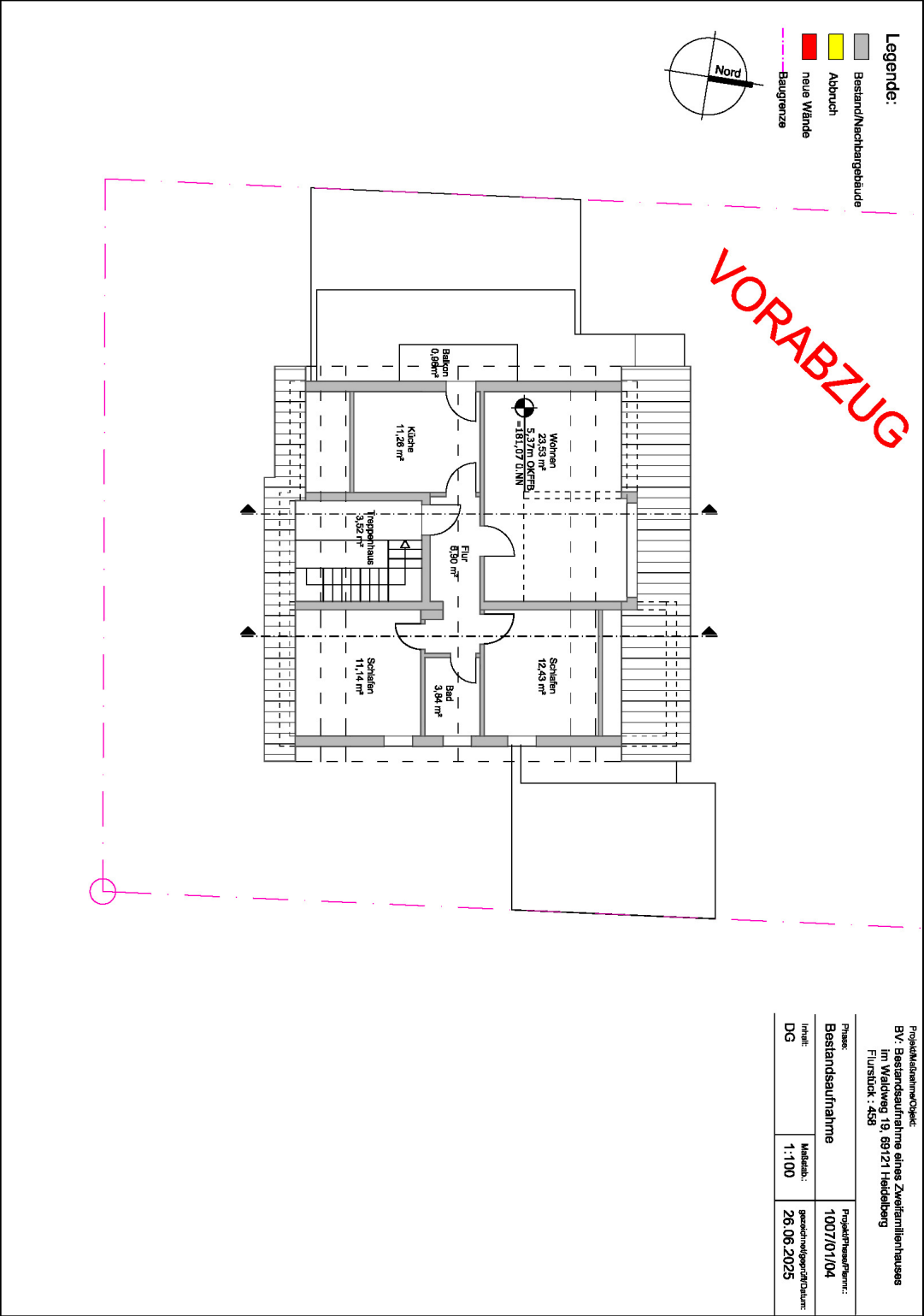


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Projekt/Maßnahme/Objekt:  
BV : Bestandsaufnahme eines Zweifamilienhauses  
im Waldweg 19, 69121 Heidelberg  
Flurstück : 458

Phase:	Projekt/Phase/Planr.:	
Bestandsaufnahme	1007/01/10	
Inhalt:	Maßstab.:	gezeichnet/geprüft/Datum:
West	1:100	26.06.2025

Bestand/Nachbargebäude

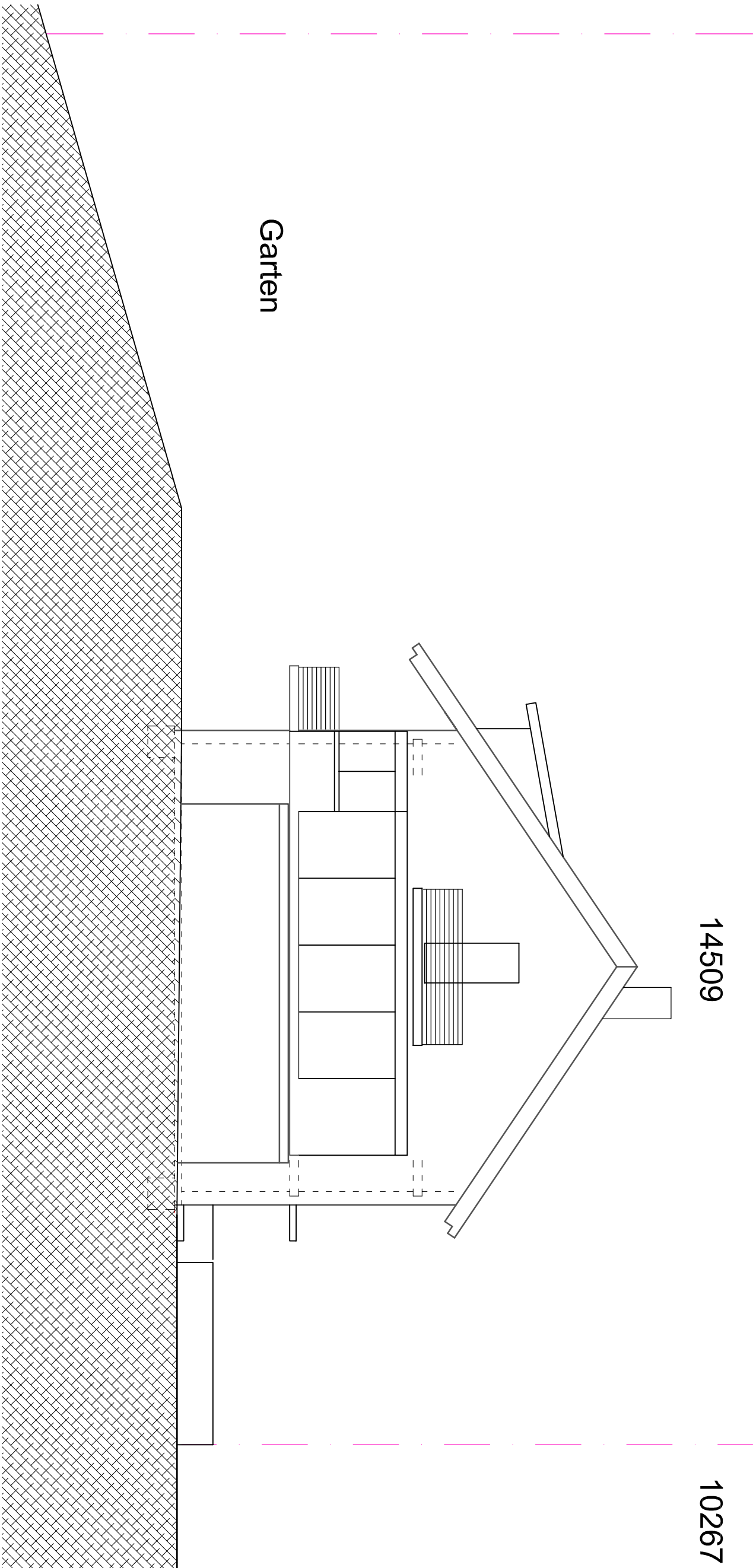
Abbruch

neue Wände

Baugrenze

Nord

VORABZUG



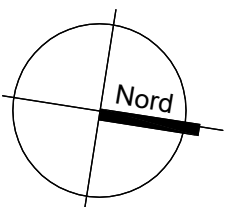
Projekt/Maßnahme/Objekt:

BV: Bestandsaufnahme eines Zweifamilienhauses  
im Waldweg 19, 69121 Heidelberg  
Flurstück : 458

Phase:		Projekt/Phase/Plannr.:
Bestandsaufnahme		1007/01/06
Inhalt:	Maßstab.:	
Schnitt BB	1:100	gezeichnet/geprüft/Datum: 26.06.2025

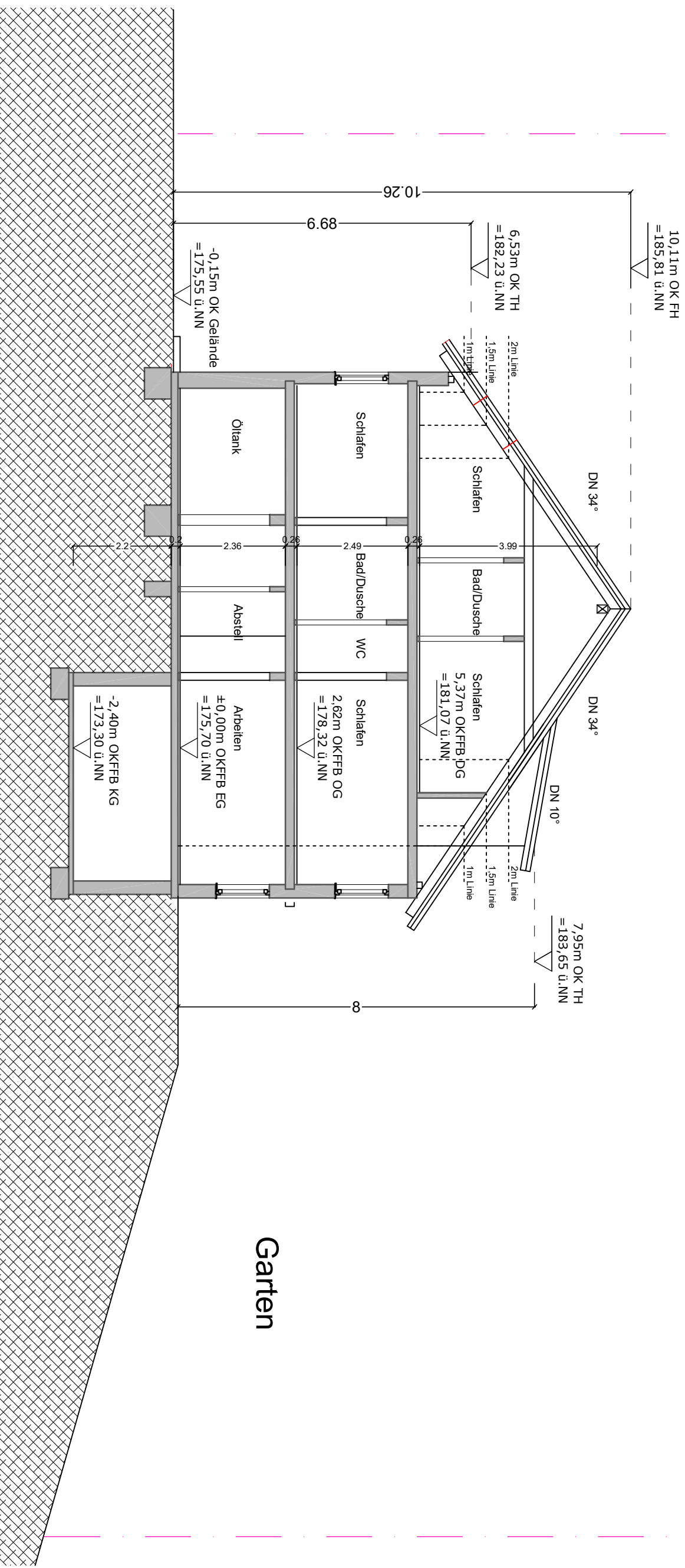
Legende:

- Bestand/Nachgebäude  
Abbruch  
neue Wände  
Baugrenze



10267

14509

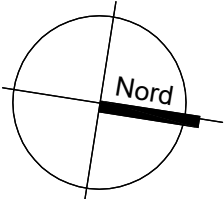




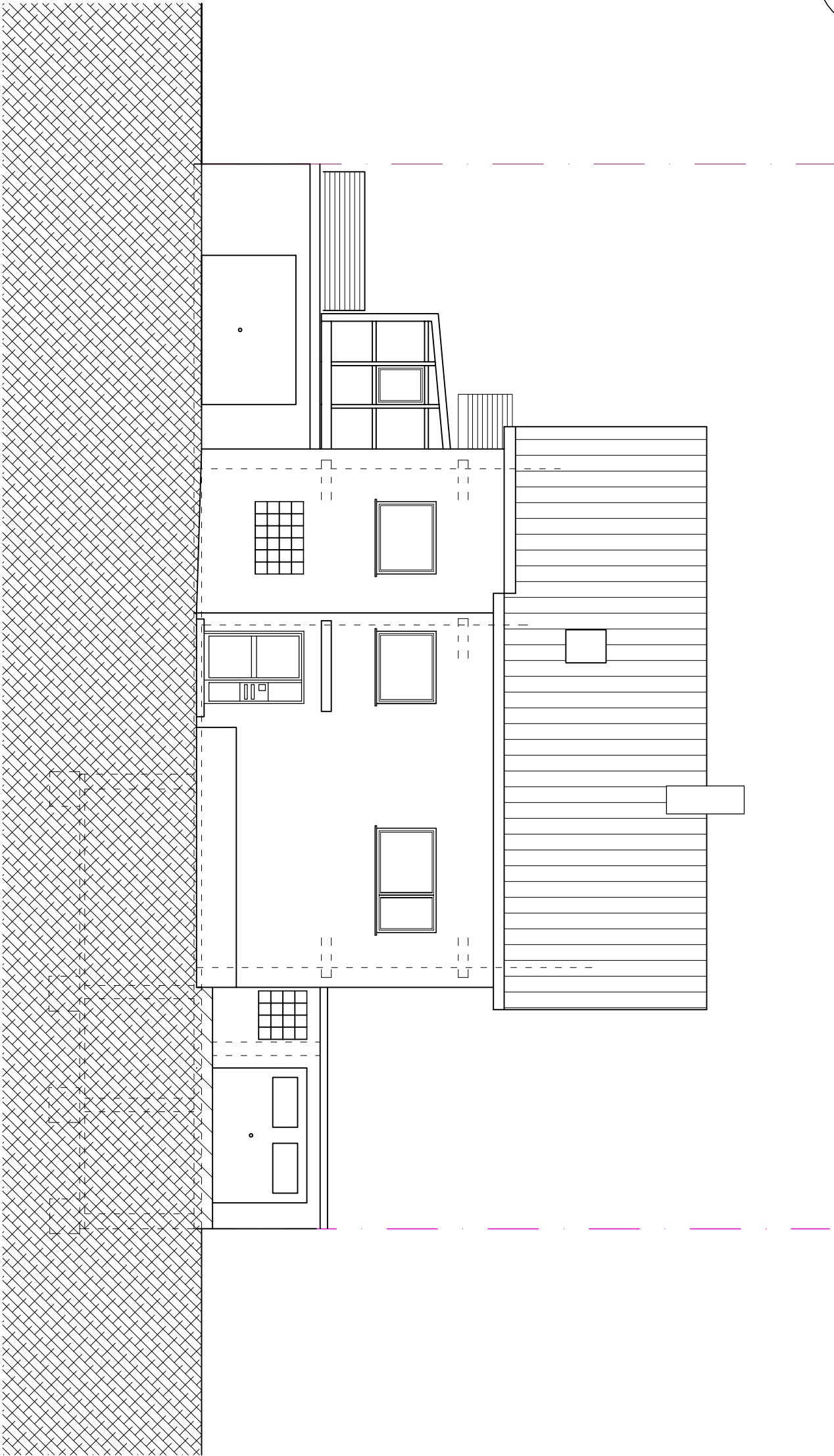
Phase:	Projekt/Phase/Plannr.:	
Bestandsaufnahme	1007/01/07	
Inhalt:	Maßstab.:	gezeichnet/geprüft/Datum:
Süd/Eingang	1:100	26.06.2025

Legende:

- Bestand/Nachbargebäude
- Abbruch
- neue Wände
- Baugrenze



VORABZUG



Phase:	Projekt/Phase/Plannr.:	
Bestandsaufnahme	1007/01/08	
Inhalt:	Maßstab.:	gezeichnet/geprüft/Datum:
OG	1:100	16.05.2025

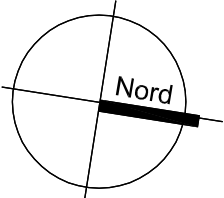
Legende:

Bestand/Nachbargebäude

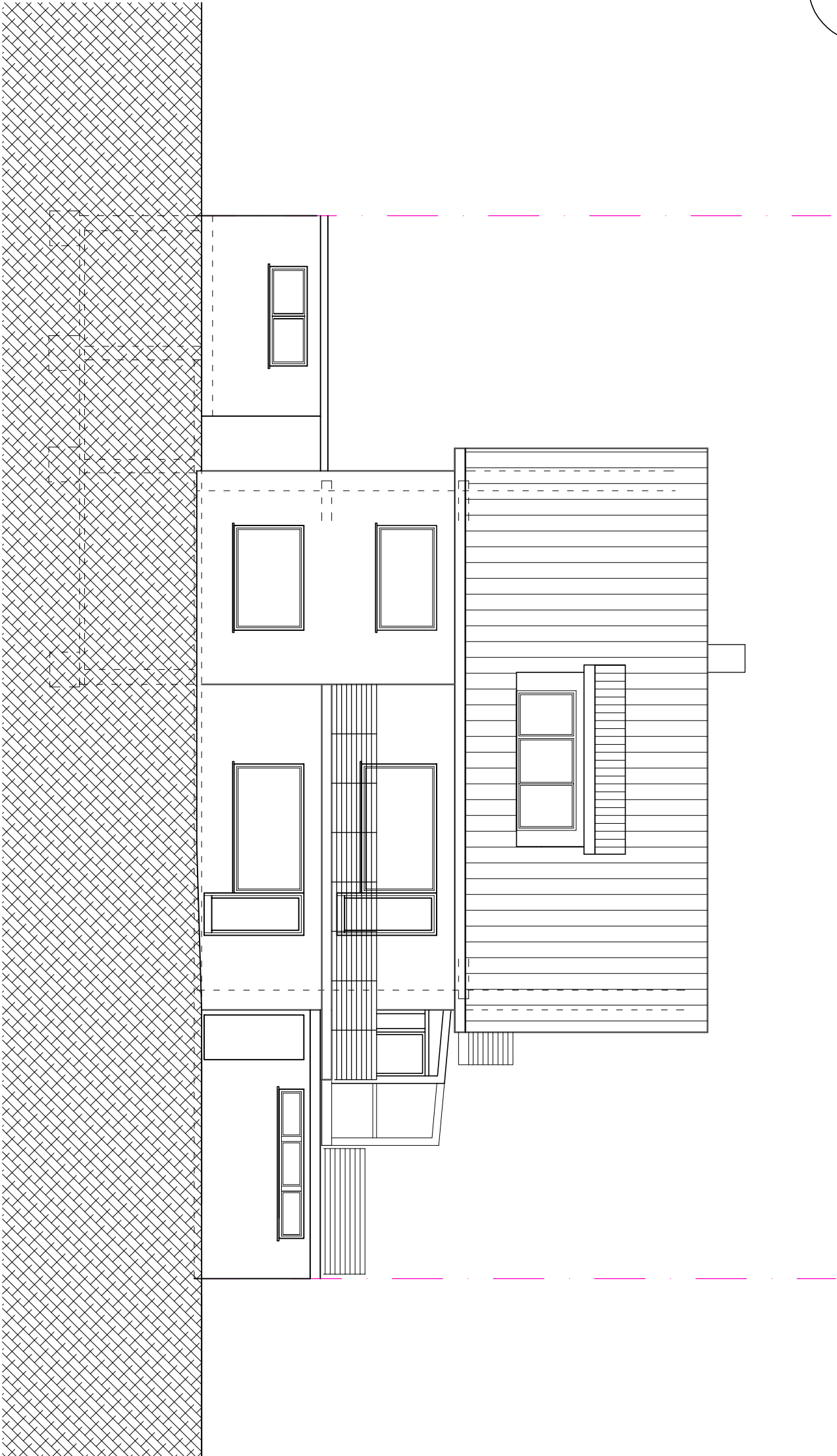
Abbruch

neue Wände

Baugrenze



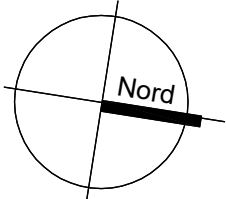
VORABZUG



Phase:		Projekt/Phase/Plannr.:
Bestandsaufnahme		1007/01/09
Inhalt:	Maßstab.:	gezeichnet/geprüft/Datum:
Ost	1:100	26.06.2025

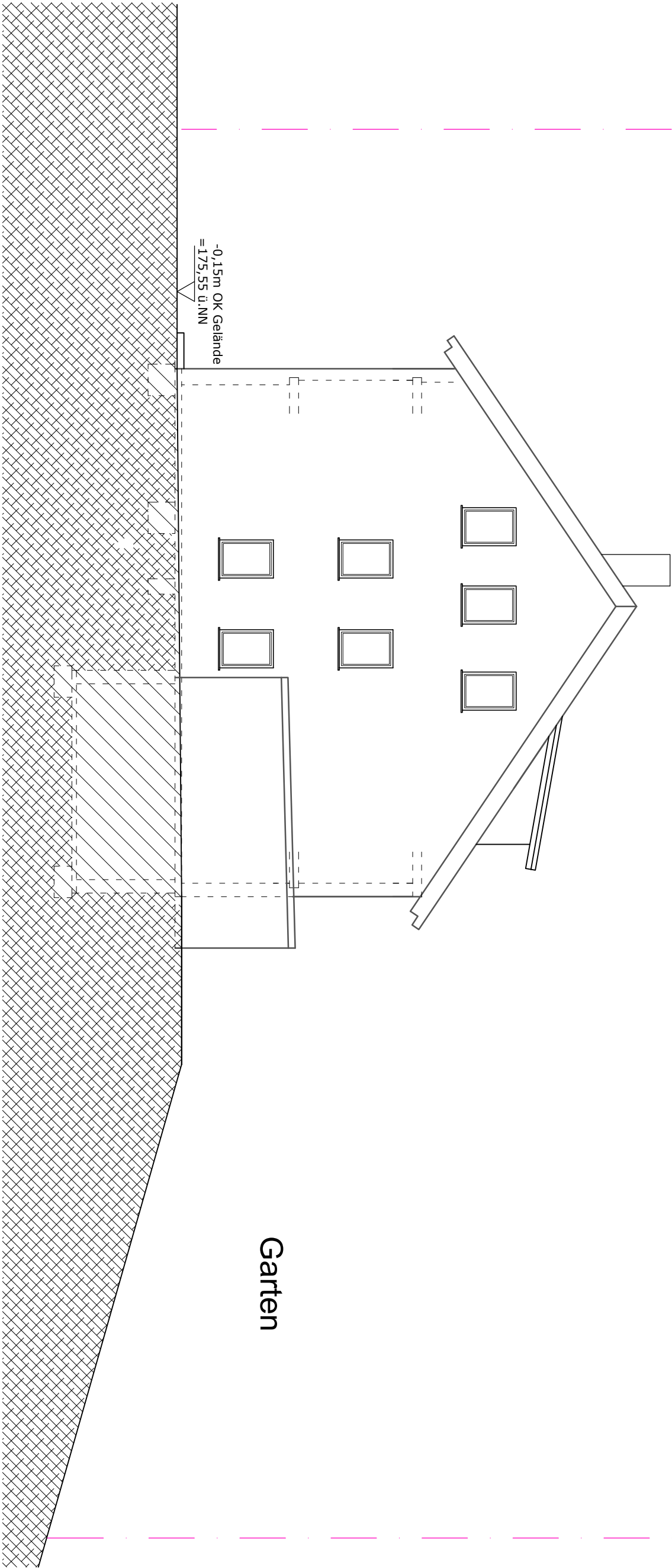
Legende:

- Bestand/Nachbargebäude
- Abbruch
- neue Wände
- Baugrenze



10267

14509



Garten