

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 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	231,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	155,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

Grundstücksfläche ca. 655 m²

Aktuelle Wohnfläche beträgt 231m², Nutzfläche ca. 155 m²,

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. 48m²)

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 m²)

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einer Küche, einem Bad und einem Balkon. (ca. 68 m²)

Ausstattung :

Böden teils gefliest, teil Linoleum, überwiegend mit Teppichbelag.

Kunststofffenster mit Rollladen, Wände tapiziert 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 beispielweise 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, Spazierengehen 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/(m ² a)
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

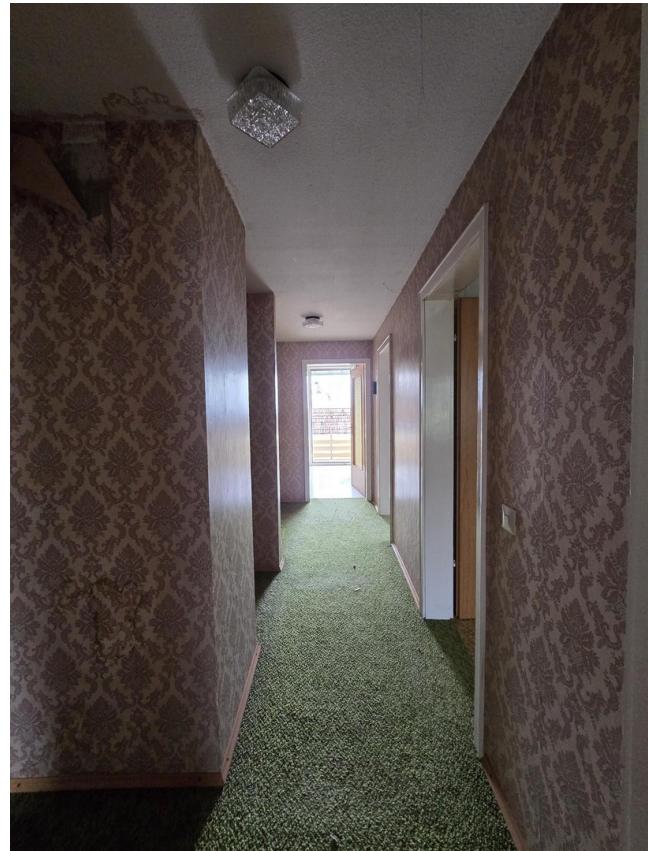


Balkonaussicht



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Flur im DG



Küche DG

Exposé - Galerie

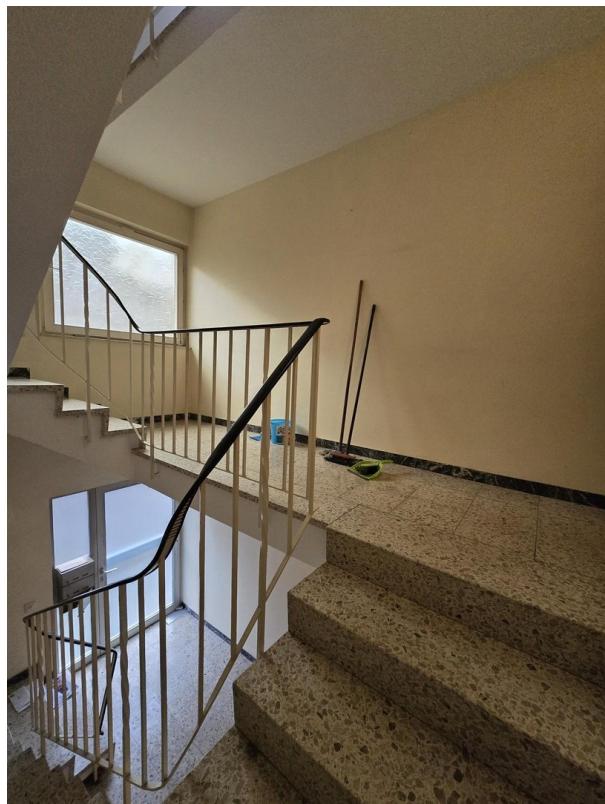


Zimmer 1 DG



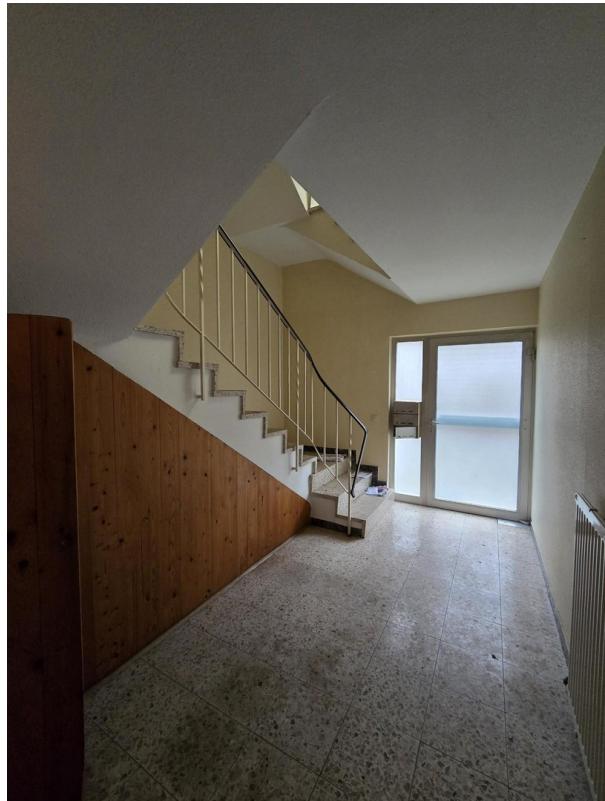
Zimmer 2 DG

Exposé - Galerie



Bad im DG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2



Bad EG

Exposé - Galerie



Werkstatt



Garage no. 1

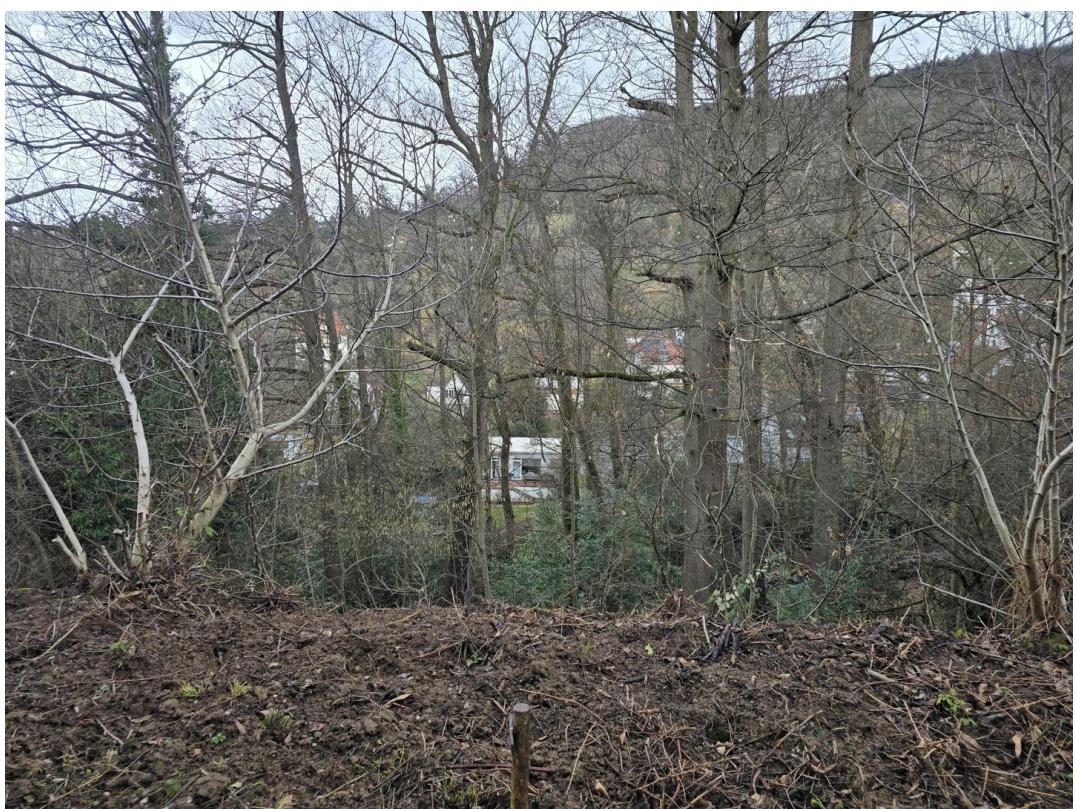
Exposé - Galerie



Garage no. 2



Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie

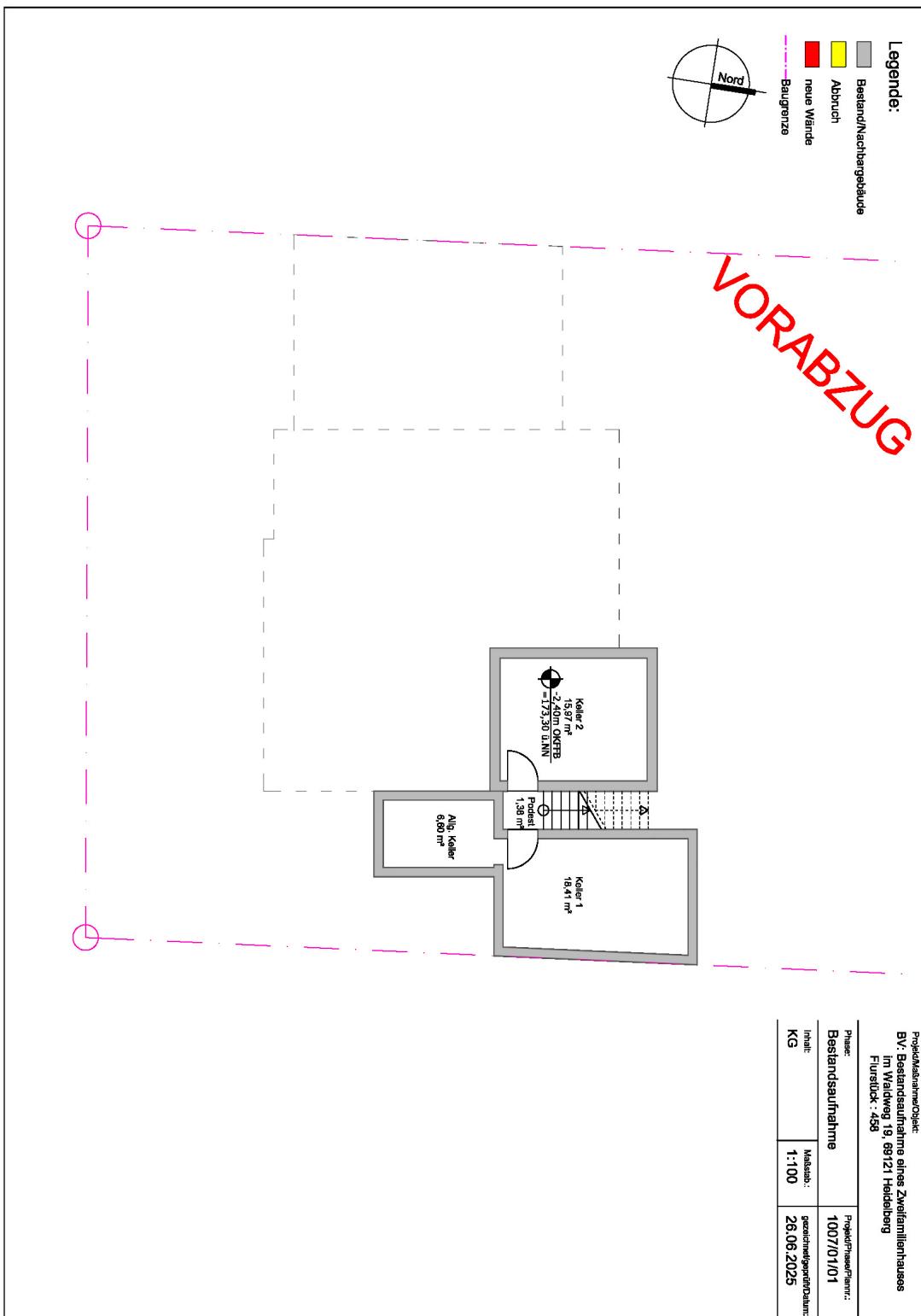


Heizraum

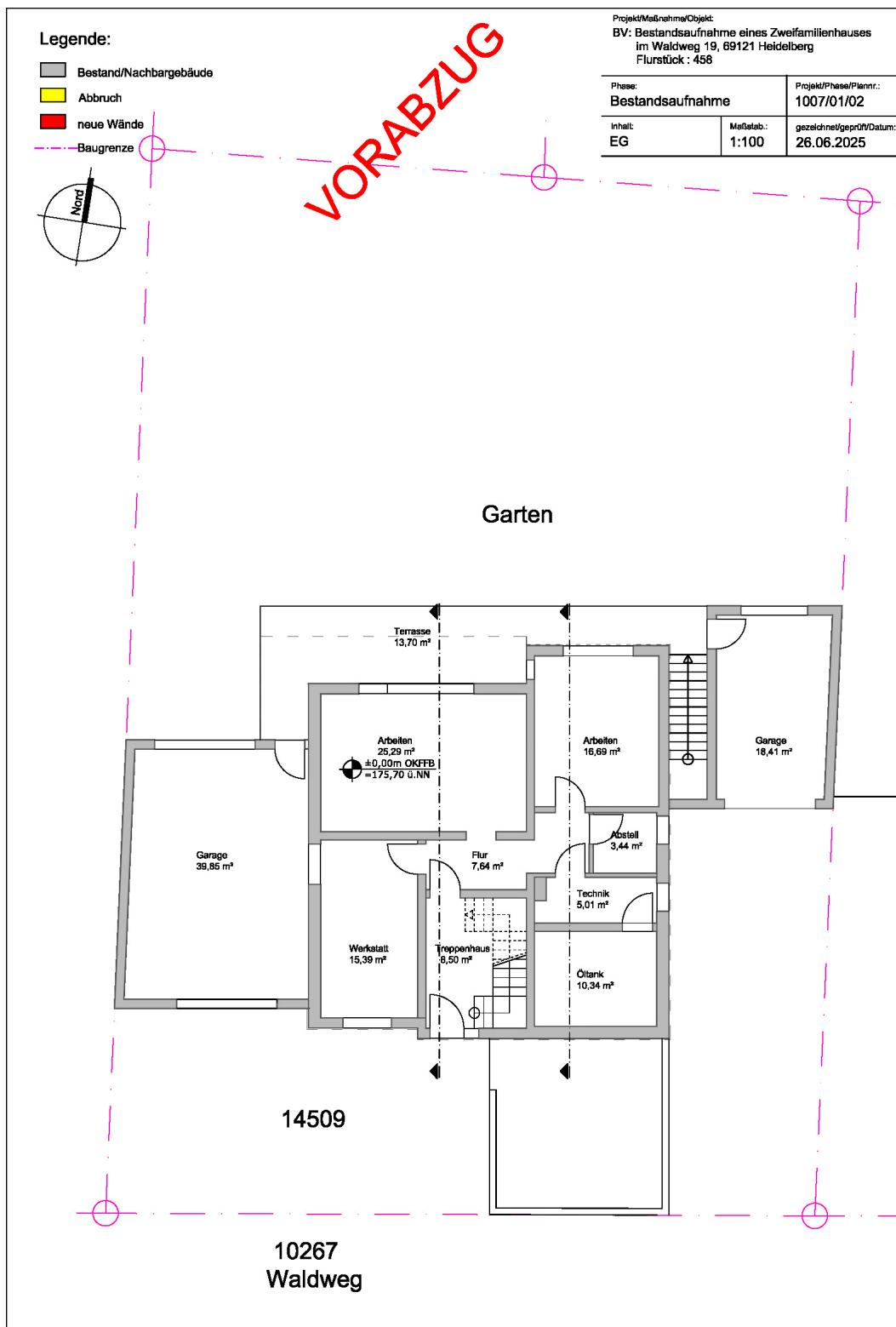


Treppe zum Keller

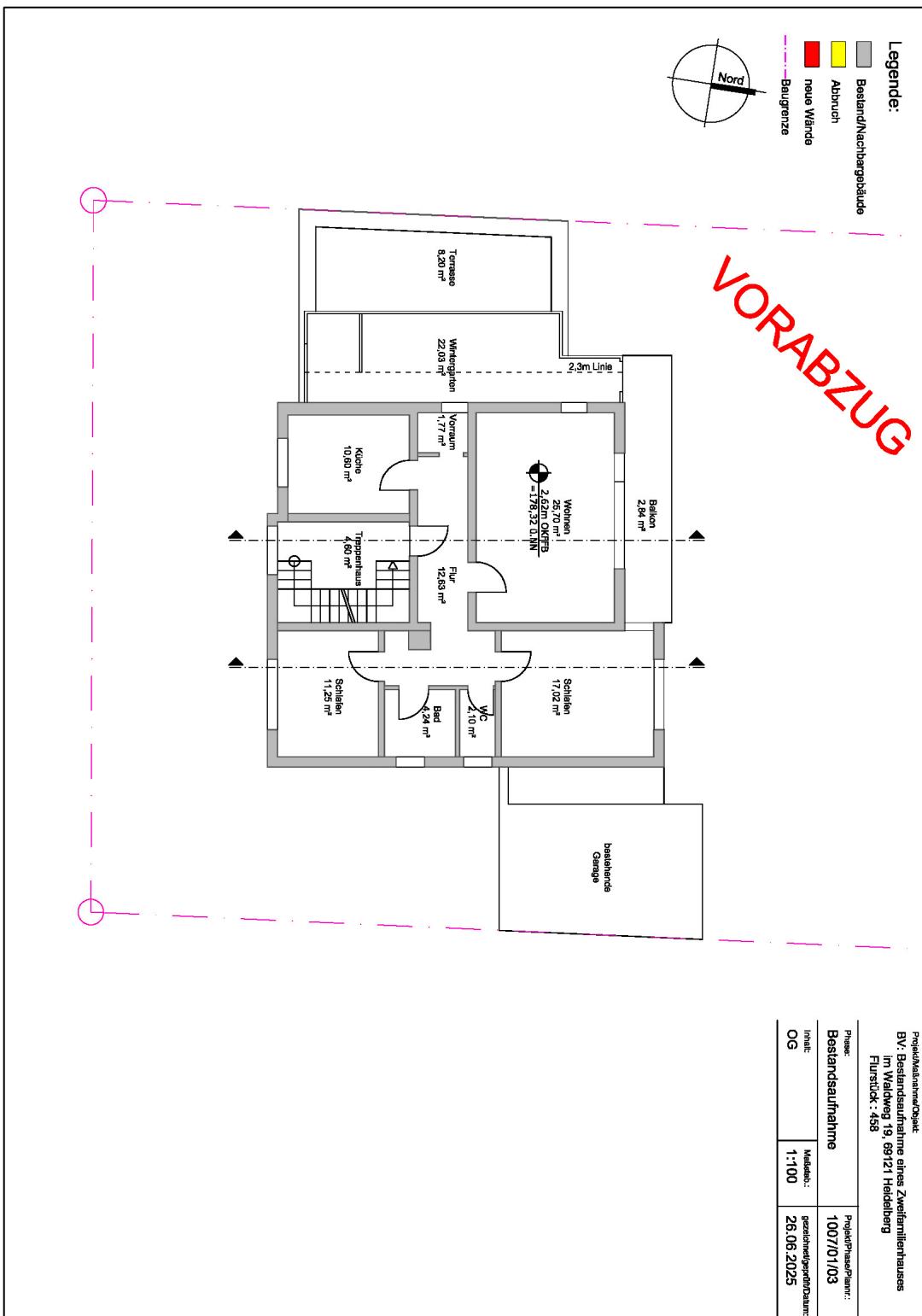
Exposé - Grundrisse



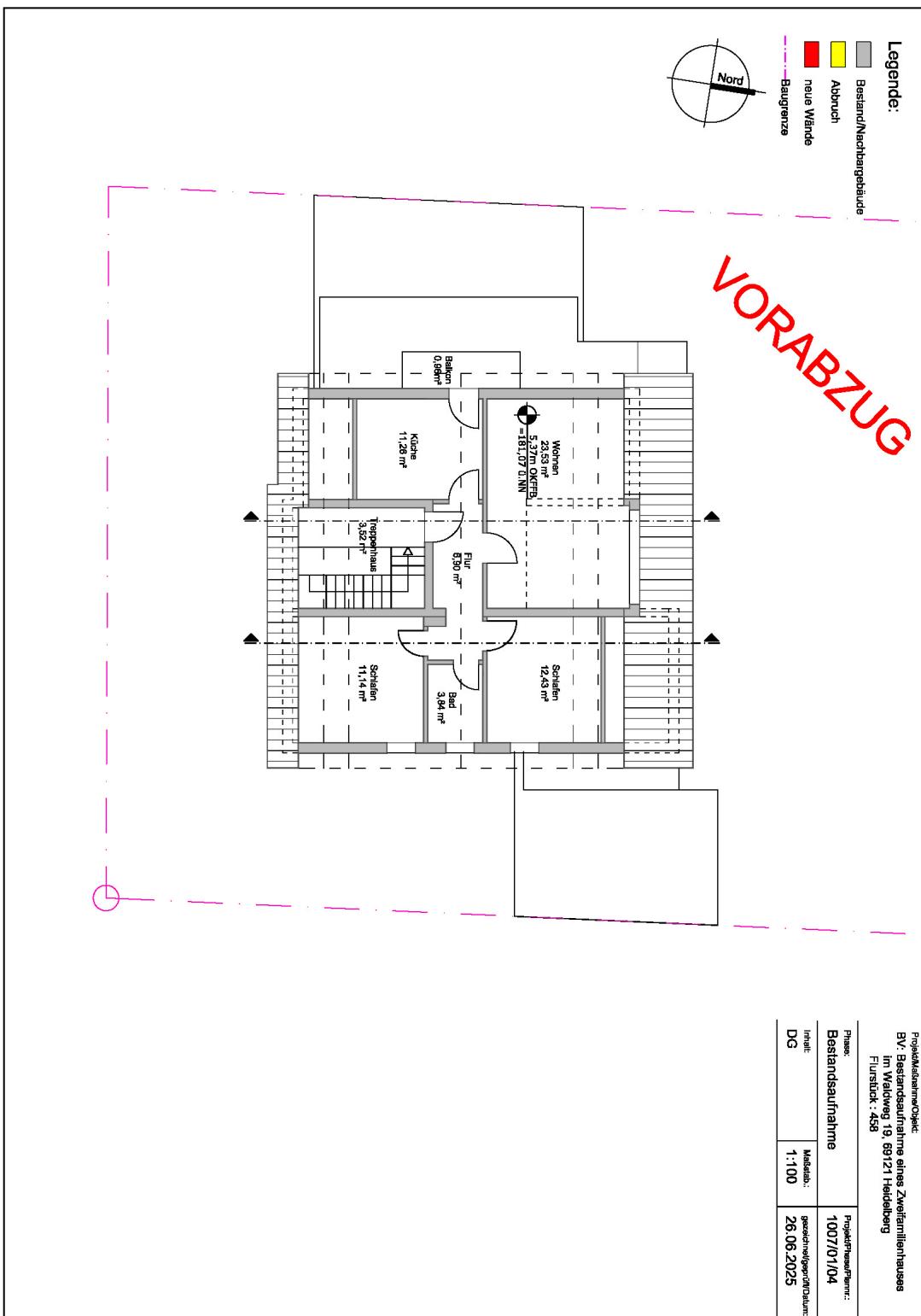
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

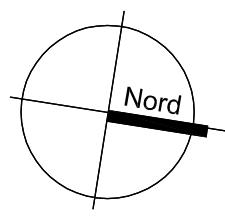


Exposé - Anhänge

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

Legende:

- Bestand/Nachbargebäude
- Abbruch
- neue Wände
- Baugrenze



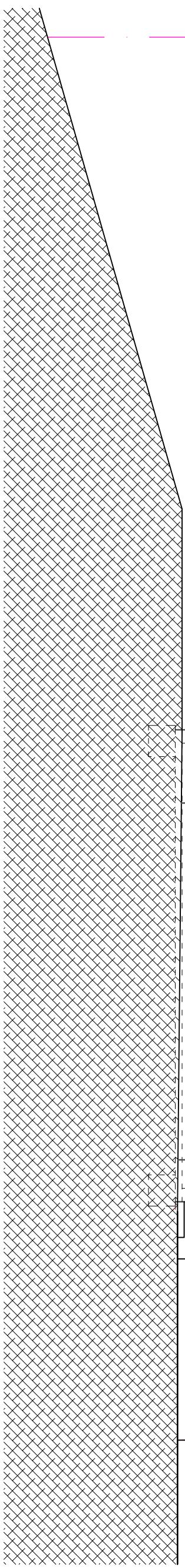
VORABZUG

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

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

14509

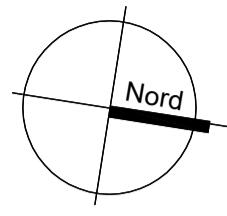
10267



Garten

Legende:

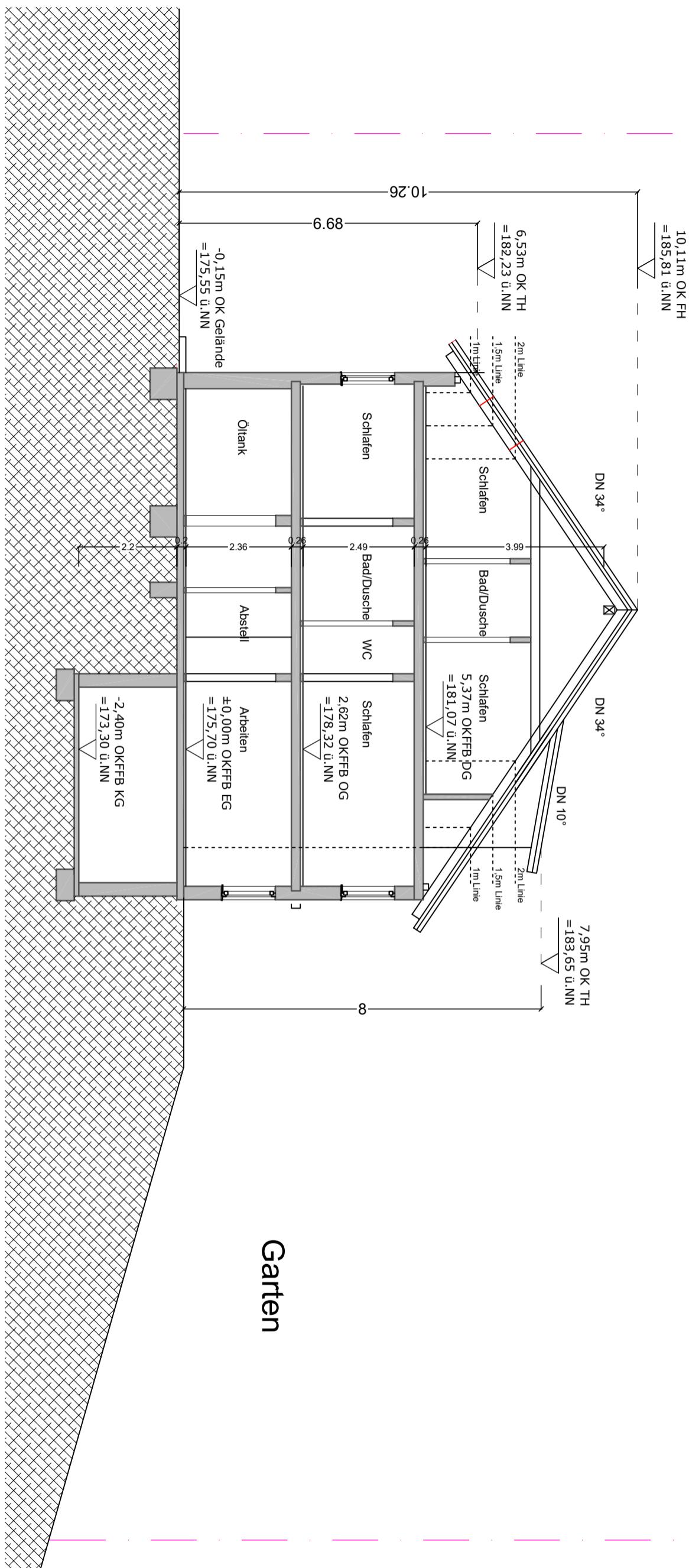
- Bestand/Nachbargebäude
- Abbruch
- neue Wände
- Baugrenze



10267

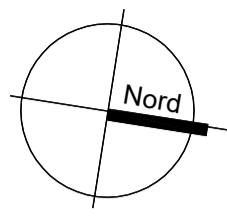
14509

VORABZUG

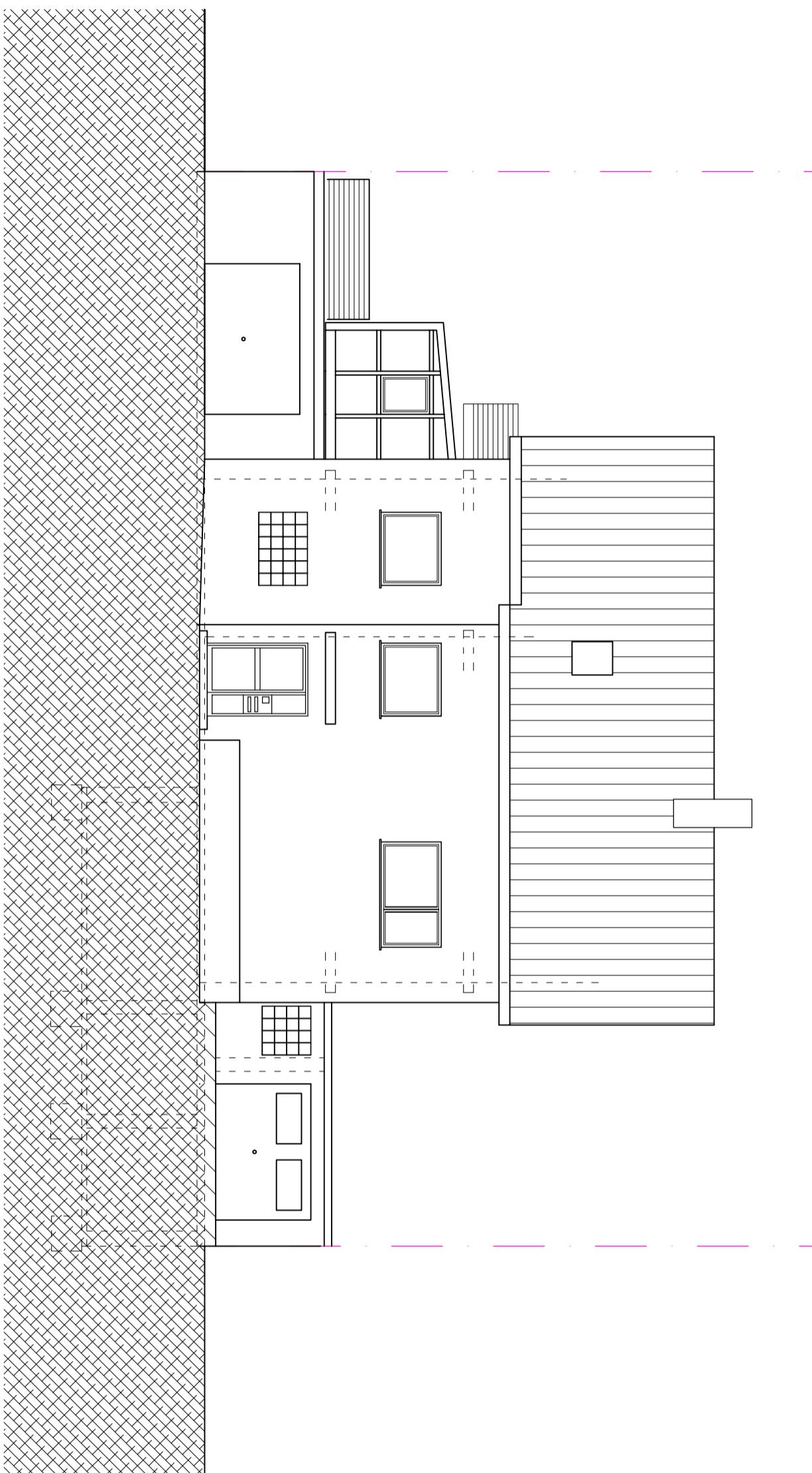


Legende:

- Bestand/Nachbargebäude
- Abbruch
- neue Wände
- Baugrenze



VORABZUG

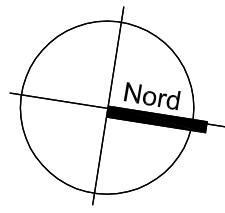


Projekt/Maßnahme/Objekt:
BV: Bestandsaufnahme eines Zweifamilienhauses
im Waldweg 19, 69121 Heidelberg
Flurstück : 458

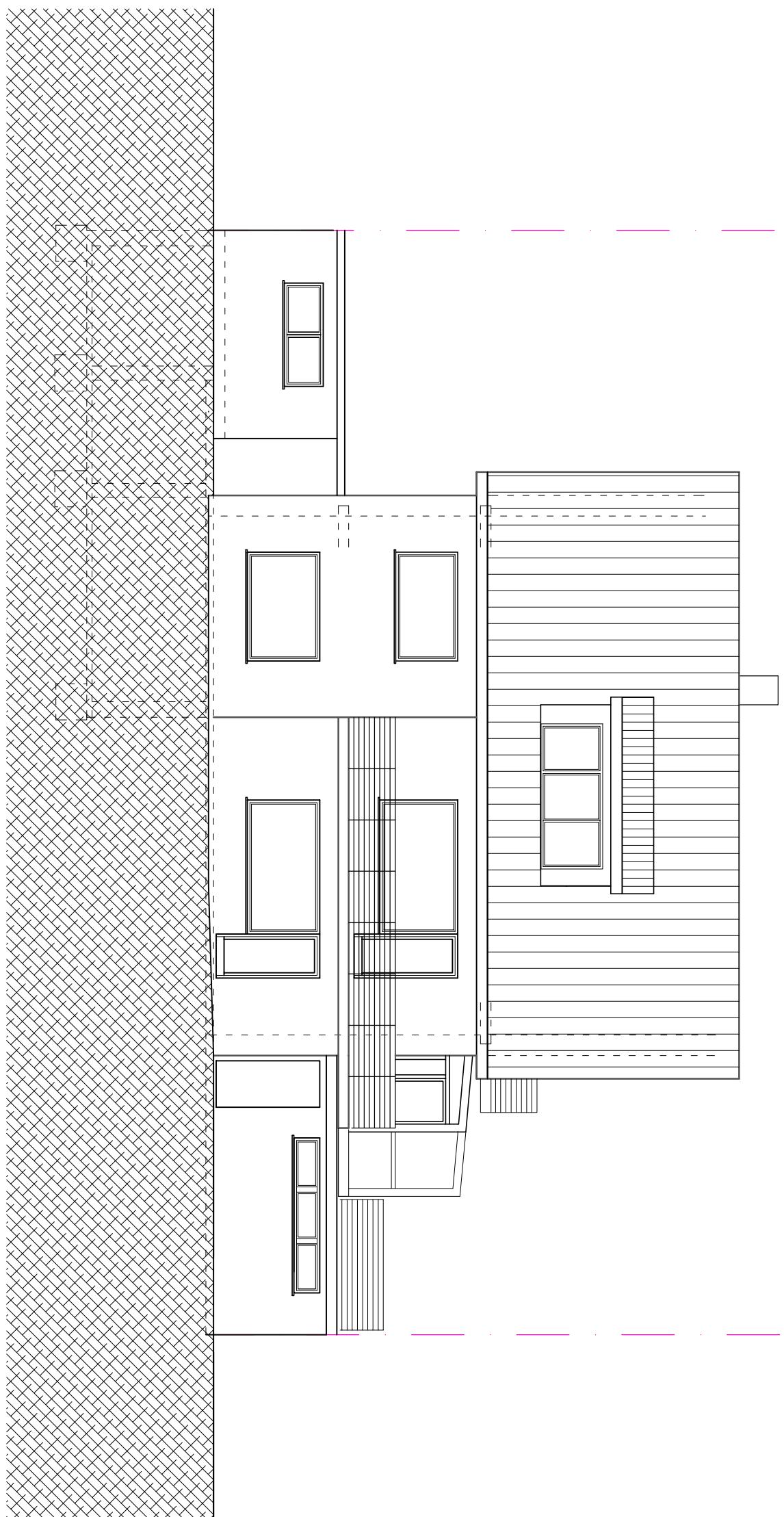
Phase:	Bestandsaufnahme	Projekt/Phase/Plannr.:
		1007/01/07
Inhalt:	Süd/Eingang	Maßstab:
		gezeichnet/geprüft/Datum: 26.06.2025

Legende:

- Bestand/Nachbargebäude
- Abbruch
- neue Wände
- Baugrenze



VORABZUG

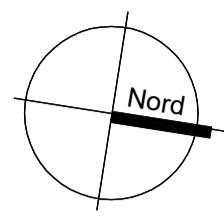


Projekt/Maßnahme/Objekt:
BV: Bestandsaufnahme eines Zweifamilienhauses
im Waldweg 19, 69121 Heidelberg
Flurstück : 458

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

Legende:

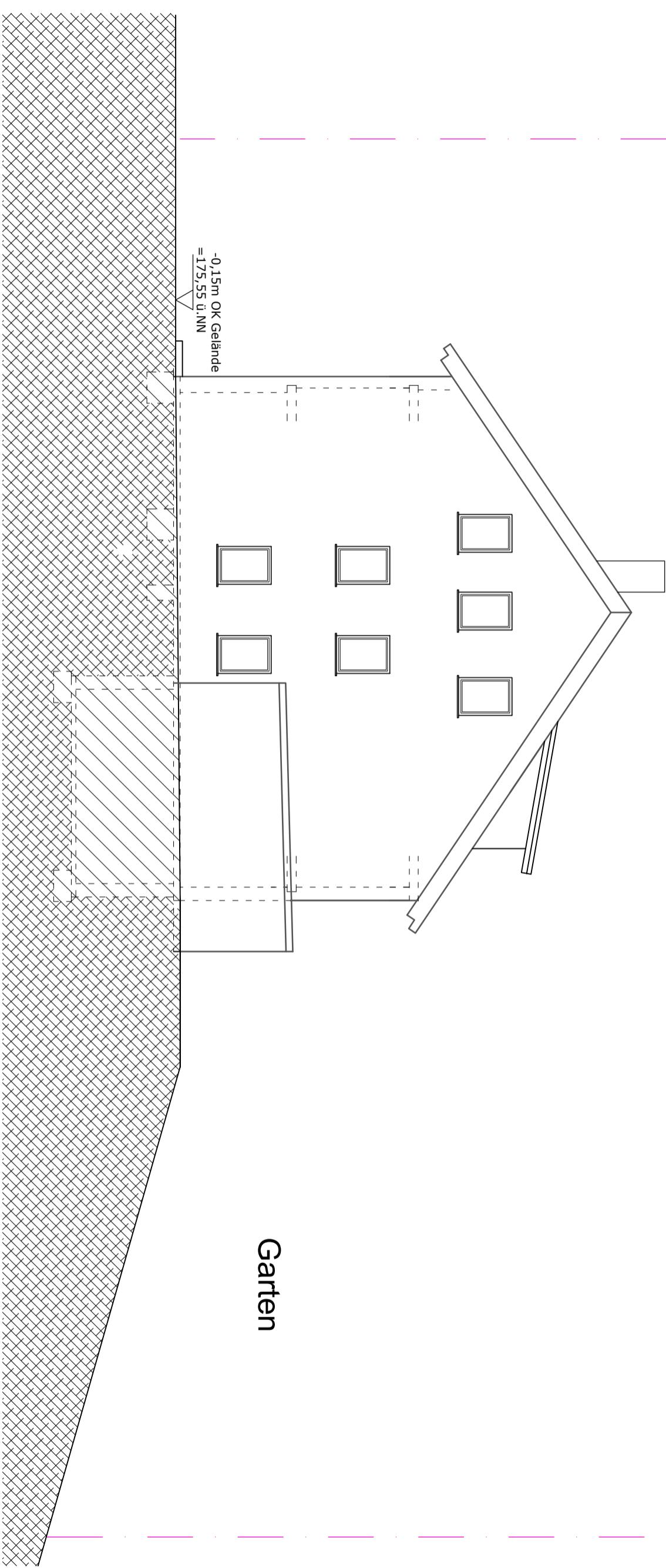
- Bestand/Nachbargebäude
- Abbruch
- neue Wände
- Baugrenze



10267

VORABZUG

14509



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

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