

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Heidelberg

**Attraktive 1-Zimmer-Wohnung im Campus Gardens,  
Heidelberger Bahnstadt – direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-435303

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **208.000 €**

Ansprechpartner:  
Adrian Fuchs

Nightingalestraße 1  
69117 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |           |              |                |
|---------------|-----------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 2015      | Übernahme    | sofort         |
| Etagen        | 6         | Zustand      | Neuwertig      |
| Zimmer        | 1,00      | Schlafzimmer | 1              |
| Wohnfläche    | 24,07 m²  | Badezimmer   | 1              |
| Energieträger | Fernwärme | Etage        | Erdgeschoss    |
| Hausgeld mtl. | 249 €     | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante, möblierte 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im gefragten "Campus Gardens" der Heidelberger Bahnstadt – einem der modernsten und nachhaltigsten Stadtteile Europas. Der durchdachte Grundriss mit Kochnische und die helle Fensterfront schaffen ein angenehm offenes Wohngefühl. Eine kleine, ca. 3 m<sup>2</sup> große Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, kann jedoch auch ohne Probleme in Eigenbedarf genutzt werden. Auch eignet sich die Wohnung ideal als Wertanlage, da die Nachfrage von Studierenden, Berufspendlern und Kapitalanlegern besonders hoch ist.

Die Wohnung ist Teil eines Mietpools und wird von einer zentralen Hausverwaltung verwaltet – ideal für Eigentümer, die Wert auf Komfort und Sicherheit legen.

Ein besonderes Plus sind die großzügigen Community Areas der Anlage: begrünte Dachterrassen mit Sitzmöglichkeiten, Gemeinschaftsräume mit Eventküche, ein Fitnessraum, ein Beachvolleyballfeld mit Sitzgelegenheiten, Waschsaloons, praktische Müllräume und sichere Fahrradstellplätze stehen allen Bewohnern zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Einrichtung inkl. Küchenzeile ist modern und stilvoll gewählt und bietet alles, was für ein komfortables Wohnen auf kompaktem Raum benötigt wird.

Die Bilder sind beispielhaft und bereitgestellt durch die Mietpool Campus Gardens Heidelberg GbR.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

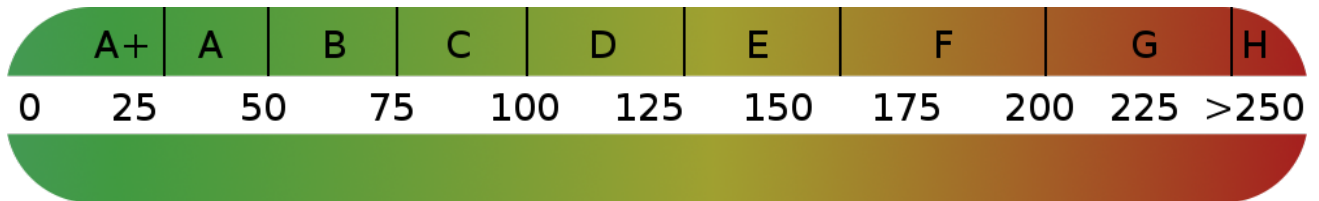
Die Bahnstadt in Heidelberg ist ein lebendiges Viertel mit hervorragender Anbindung durch S-Bahn, U-Bahn, Bus und Straßenbahn, wie die Linie 33. Dieses aufstrebende Quartier bietet eine hohe Bevölkerungsdichte und eine gute Infrastruktur, die es zu einem attraktiven Wohnort für junge Familien und Berufstätige macht. Die Sicherheit und die zentrale Lage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum zeichnen die Bahnstadt aus.

### Infrastruktur:

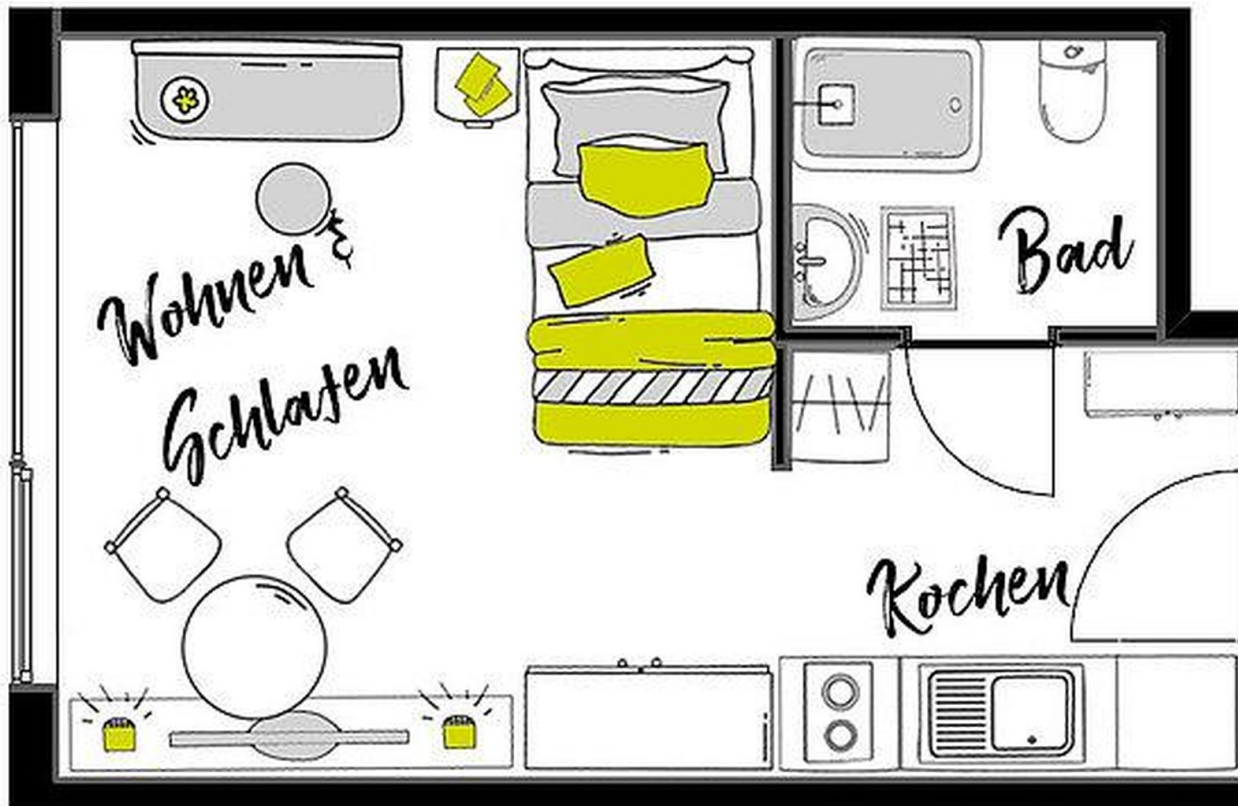
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 43,10 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | A                 |



## Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer



Wohnbereich mit Terrasse links