

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Heidelberg

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug und Stellplatz in Heidelberg-Rohrbach \*provisionsfrei\*



Objekt-Nr. OM-435542

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **479.000 €**

69126 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                   |              |                |
|---------------|-------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1972              | Zustand      | modernisiert   |
| Etagen        | 5                 | Schlafzimmer | 2              |
| Zimmer        | 3,00              | Badezimmer   | 2              |
| Wohnfläche    | 93,81 m²          | Etage        | Erdgeschoss    |
| Energieträger | Fernwärme         | Stellplätze  | 1              |
| Hausgeld mtl. | 470 €             | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 93,81 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Heidelberg-Rohrbach. Die Wohnung überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung.

Der helle Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung der Räume und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer sowie eine separate Gästetoilette, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Die Einbauküche ist bereits vollständig ausgestattet und im Kaufpreis enthalten.

Ein Aufzug im Gebäude sorgt für einen komfortablen Zugang zu allen Etagen. Zusätzlich steht ein Kellerraum zur Verfügung, der praktischen Stauraum bietet.

Ein Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug ist ebenfalls vorhanden und bereits im Angebot enthalten.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1974, wurde jedoch laufend instand gehalten. Die Wohnung selbst wurde 2022 renoviert, und das Dach des Hauses wurde kürzlich erneuert, was zukünftigen Eigentümern zusätzliche Sicherheit bietet.

Die Wohnung wird ab dem 01.01.2027 bezugsfrei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

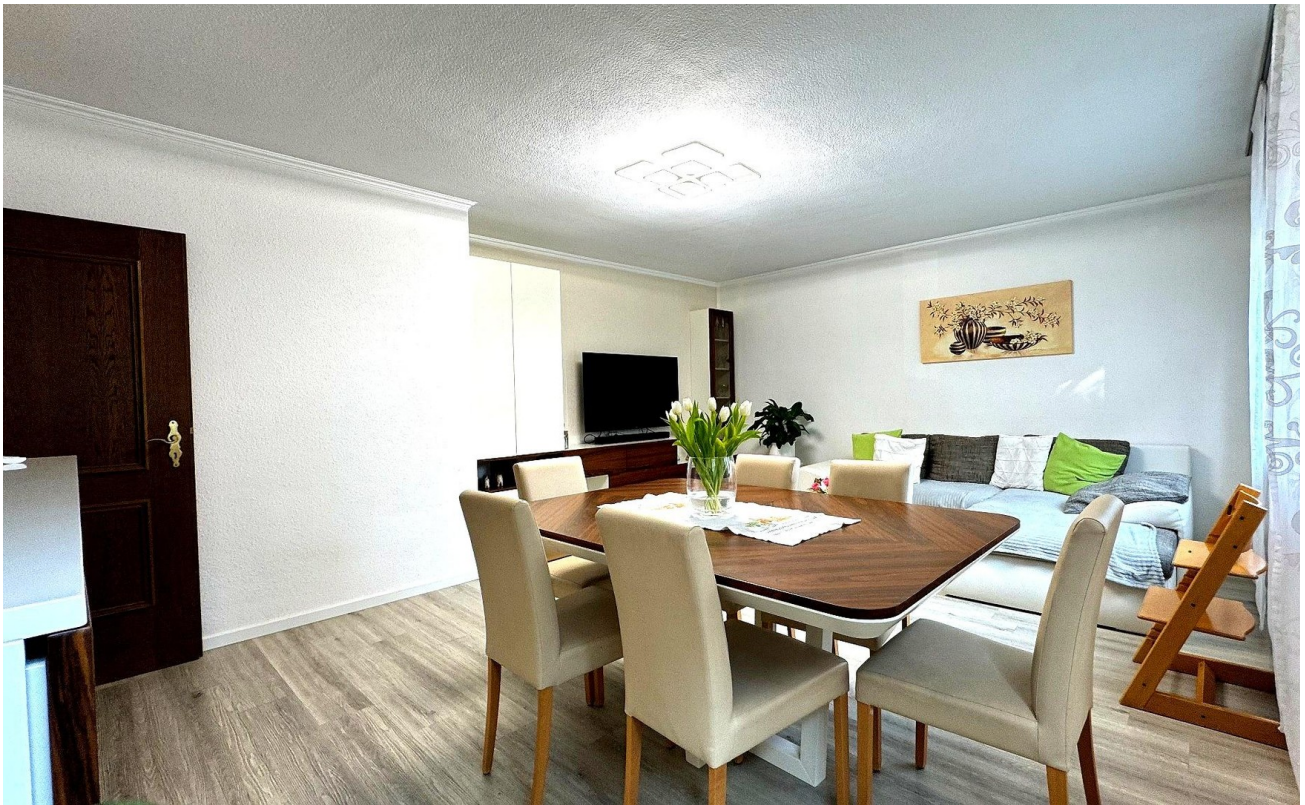
## Lage

Heidelberg-Rohrbach ist ein lebendiger Stadtteil mit einer moderaten Bevölkerungsdichte und einer angenehmen Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut, die Buslinie 33 verbindet Rohrbach direkt mit dem Hauptbahnhof Heidelberg. Der Stadtteil ist besonders bei Familien beliebt, da sich Schulen und Kindergärten in der Nähe befinden. Junge Berufstätige schätzen die gute Anbindung an das Stadtzentrum und die ruhige Atmosphäre.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer 1

# Exposé - Grundrisse

