

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Heidelberg

### Kernsanierte Altbauwohnung mit Loft Charakter in Bestlage Heidelberg/Weststadt



Objekt-Nr. **OM-448638**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.300 € + NK**

Blumenstraße 25  
69115 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Zimmer	1,50	Mietsicherheit	3.900 €
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Nebenkosten	100 €	Übernahmedatum	15.05.2026
Heizkosten	200 €	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das Charakter und Luxus perfekt vereint. Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich in einem charmanten Altbau und wurde gerade erst einer aufwendigen Kernsanierung unterzogen. Das Ergebnis ist ein Wohnerlebnis auf Neubau-Niveau, eingebettet in die zeitlose Substanz eines historischen Gebäudes.

Das Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohnbereich mit beeindruckender Deckenhöhe, der einen authentischen Loft-Charakter versprüht. Großzügige Fensterfronten fluten die Räume mit natürlichem Licht und betonen die hochwertige Materialisierung.

Highlights der Ausstattung

Schreinerküche vom Feinsten:

Die offene Design-Küche wurde maßgefertigt und besticht durch eine klare Linienführung. Sie ist mit modernsten High-End-Geräten namhafter Hersteller ausgestattet, die das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen lassen.

Elegante Empore:

Über eine stylische Treppe gelangen Sie auf die Galerie-Ebene. Diese bietet zusätzlichen Raum für einen exklusiven Schlafbereich, ein inspirierendes Home-Office oder eine gemütliche Bibliothek mit Blick über den Wohnraum.

Erstbezug nach Kernsanierung:

Von der Elektrik über die Heizung bis hin zu den edlen Bodenbelägen – alles wurde mit Liebe zum Detail und unter Verwendung hochwertigster Materialien erneuert.

Altbau-Charme modern interpretiert:

Freigelegte Elemente oder hohe Decken treffen auf minimalistisches Design und smarte Wohnlösungen.

Zustand: Kernsaniert (Erstbezug)

Stil: Loft-Charakter im Altbau

Küche: Maßgefertigte Schreinerküche inkl. Premium-Geräten

Besonderheit: Großzügige Empore / Galerie

Bodenbelag: Echtholzparkett / Hochwertiges Design-Finish

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Wohnen in Heidelbergs „Belle Époque“: Die begehrte Weststadt

Die Blumenstraße 25 liegt im Herzen der Heidelberger Weststadt – einem der gefragtesten und architektonisch reizvollsten Stadtteile der Neckarstadt. Das Viertel ist bekannt für seine prachtvollen Gründerzeitfassaden, die breiten Alleen und ein lebendiges, aber dennoch entspanntes Nachbarschaftsgefühl.

Urbanität trifft Lebensqualität

Die Blumenstraße selbst zeichnet sich durch ihren besonderen Charakter aus: Als Teil eines innovativen Pilotprojekts wurde sie als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet. „Parklets“, Begrünungen und Sitzmöglichkeiten machen die Straße zu einer urbanen Oase, die zum Verweilen einlädt und die Wohnqualität direkt vor der Haustür steigert.

#### Infrastruktur & Lifestyle:

In direkter Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben bereichert. Individuelle inhabergeführte Läden (wie die Buchhandlung „WortReich“ direkt im Haus oder unmittelbarer Nähe), gemütliche Cafés, erstklassige Restaurants und Bio-Supermärkte sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

#### Mobilität:

Die Anbindung ist hervorragend. Der Heidelberger Hauptbahnhof sowie wichtige Straßenbahn- und Buslinien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Pendler profitieren zudem von der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnanschlüsse, während Fahrradfahrer über das gut ausgebaute Wegenetz in weniger als 10 Minuten in der Altstadt oder am Neckarufer sind.

#### Bildung & Freizeit:

Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der angrenzende Wilhelmsplatz dient als grüner Treffpunkt des Stadtteils und bietet Raum für Wochenmärkte und nachbarschaftliche Begegnungen.

#### Entfernungen (ca.-Angaben)

Wilhelmsplatz: ca. 3 Gehminuten

Hauptbahnhof: ca. 8 Gehminuten

Bismarckplatz / Innenstadt: ca. 6 Gehminuten

Neckarwiese: ca. 7 Minuten mit dem Rad

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Emporenaufgang



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Innenhof

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Gebäude + Umgebung

# Exposé - Galerie



Umgebung