

Exposé

Erdgeschosswohnung in Heidelberg

2-Zimmerwohnung Heidelberg-Handschuhsheim



Objekt-Nr. **OM-451234**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **350.000 €**

Dossenheimer Landstr. 88
69121 Heidelberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erd- und Untergeschoss. Die Ebenen sind intern miteinander verbunden.

Ausstattung

Das Gebäude wurde 1996 errichtet. Die Einheit wurde 2024 mit Kosten von annähernd 160.000 € umfassend saniert und renoviert.

Fenster: Alu- oder Holzfenster mit Schallschutz

Decken und Wände: verputzt und gestrichen

Böden: Vollholzboden

Bad: gefliest mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken

Gäste-WC

Vollausgestattete Küche mit hochwertiger Granitarbeitsplatte, Spüle, Herd (Miele), Kühlschrank, Spülmaschine (Miele), Dunstabzugshaube

Miele-Waschmaschine und Miele-Trockner im Keller

Fahrradabstellraum und Waschküche sind im Keller vorhanden.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie befindet sich in einer Wohnungseigentümergeinschaft bestehend aus 8 Wohneigentumen. Das Objekt selbst ist ein Teileigentum.

Dem Erwerber entstehen dadurch drei Varianten, wie die Einheit zu nutzen wäre.

1. als Wohnobjekt
2. als Gewerbeobjekt (z.B. Büro)
3. beim Baurechtsamt der Stadt Heidelberg wurde eine Nutzungsänderung bewirkt, das Objekt auch über einen Zeitraum von drei Jahren als Ferienwohnung zu nutzen. Eine Erweiterung dieser Frist ist beantragt.

Die im Innenhof befindliche Fläche von rd. 40 m² kann als Terrassenbereich genutzt werden, als Terrasse mit einem Stellplatz oder als 2 Stellplätze.

Die Einheit besteht aus 48 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und 30 m² Nutzfläche im Untergeschoss. Die Nutzfläche im Untergeschoss ist vollständig zu einem Schlafzimmer und einem Badezimmer ausgebaut. Diese Fläche entspricht aufgrund der Deckenhöhe von 2,27 m nicht den Anforderungen an Wohnräume nach LBO.

Lage

Das Objekt liegt an einer lebendigen Straße in einem der attraktivsten Stadteile Heidelbergs. Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In der unmittelbaren Umgebung erreichen Sie Ärzte, Restaurants, Cafés, Bäckereien und Supermärkte. Im Kern von Handschuhsheim (Entfernung ca. 500 m) befinden sich mehrere Grün- und Parkanlagen, Spielplätze, Fitnessstudios, Modegeschäfte, Restaurants und Bars sowie mehrere Einzelhandelsgeschäfte. Samstag ist Markttag auf dem Vorplatz der Tiefburg, unterhalb der Friedenskirche. Kindergärten und Schulen sind im Stadteil vorhanden. Die unmittelbare Nähe

zum Handschuhsheimer Feld ist nicht nur als Naherholungsbereich attraktiv, sondern auch durch seine zahlreichen Hofläden. Universität und Kliniken sind schnell zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eingang/Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie

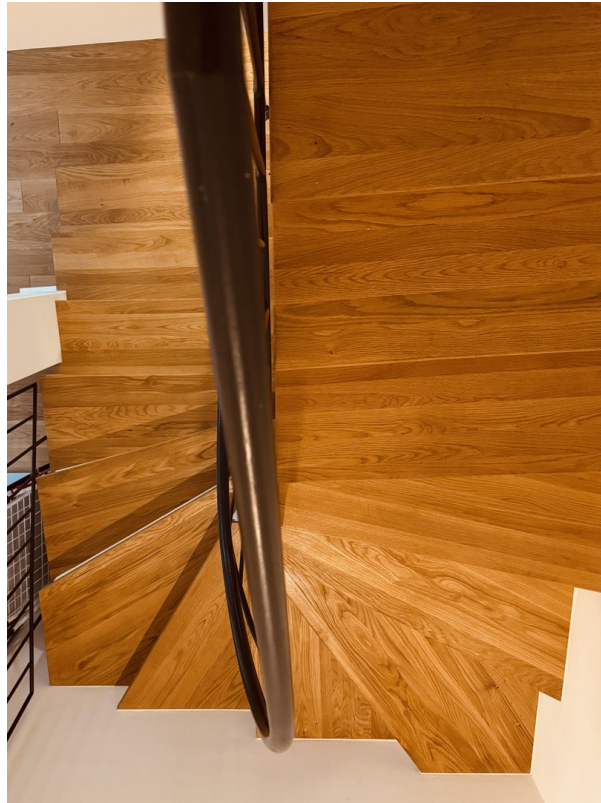


Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Treppendetail



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick Schlafzimmer ins Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

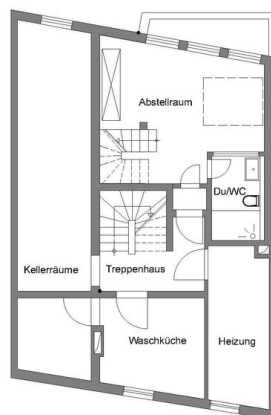
Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Blick in die Küche



Grundrisse