

# Exposé

## Wohnung in Heidelberg

**Von Privat: Familientraum in HD-Neuenheim in  
Premiurlage: 3,5-Zimmer mit West-Balkon, TG & Garten**



Objekt-Nr. OM-453478

### Wohnung

Verkauf: **640.000 €**

Ansprechpartner:  
C. Hoffmann

Kastellweg 10  
69120 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	3.161,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	574 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese bezugsfreie 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. OG kombiniert großzügiges Wohnen mit einer Top-Lage. Die Wohnung war die letzten acht Jahre an Mitarbeiter der Uniklinik mit Kindern vermietet. Da die Besitzerin ihren Lebensmittelpunkt in den Breisgau verlagert hat, wird mit Auszug der Mieter dieses Schmuckstück im begehrten Heidelberg-Neuenheim frei.

Der durchdachte Grundriss auf fast 100 m<sup>2</sup> eignet sich ideal für eine Familie mit ein bis zwei Kindern oder Paare. Besonders hervorzuheben ist die West-Loggia (12 m<sup>2</sup>), die von drei Räumen zugänglich ist. Hier genießen Sie abends herrliches Licht, während die Wohnung durch ihre Ausrichtung selbst an heißen Sommertagen wunderbar kühl und angenehm bleibt. Zur Wohnanlage gehört ein weitläufiges, parkähnliches Areal (über 3.100 m<sup>2</sup>) mit Spielflächen, das eine grüne Oase mitten in der Stadt bildet.

Ausstattung:

Zustand: Sehr gepflegt, Parkettböden, modernisiert vor 8 Jahren, Badfliesen im März 2026 hochwertig erneuert.

Küche: Komplette Einbauküche inklusive (Kaufdatum 2017). Ein steuerlicher Vorteil für Sie ist, dass der Küchenwert im Vertrag separat ausgewiesen wird, was die Grunderwerbsteuer senkt.

Bad/Sanitär: Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC (innenliegend mit Lüftung). Die Badewanne kann auch zu einer ebenerdigen Dusche umgebaut werden. Fliesen wurden im März 2026 neu verlegt, Überschuss lagert im Keller (ggf für die ebenerdige Dusche). Dabei wurde der 10 Jahre alte Badschrank entfernt. Ihnen steht frei, ob dieser zum Verkauf nochmal montiert werden soll oder ob Sie sich einen neuwertigeren zulegen. Er liegt derzeit im Keller.

Böden: Parkettboden in den Wohnräumen

Parken: Eigener TG-Stellplatz (zzgl. 25.000 € zum Kaufpreis von 640.000 €).

Eigener, abschließbarer & trockener Kellerraum (11 m<sup>2</sup>)

Hausgemeinschaft: Aufzug im Haus, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein großzügiger Fahrradkeller (plus reichlich Außenstellplätze für Fahrräder). Glasfaserinfrastruktur ist im Treppenhaus, jedoch noch nicht in den Wohnungen verlegt.

## Ausstattung

Die Wohnung bietet nicht nur Eigennutzern ein perfektes Zuhause, sondern ist auch eine Premium-Kapitalanlage.

Reguläre Vermietung: Eine marktgerechte Kaltmiete von ca. 1.500 € zzgl. 100 € für den Tiefgaragenplatz ist aufgrund der Lage und Ausstattung realistisch. Bei möblierter Vermietung sind 1.700 € bis 1.850 € erzielbar.

Sondergenehmigung Kurzzeitvermietung:

Für diese Wohnung liegt eine offizielle Baugenehmigung der Stadt für Kurzzeitvermietungen (z.B. Airbnb) aus dem Jahr 2016 vor. In der Vergangenheit wurde dies sehr erfolgreich für internationale Gastwissenschaftler/Klinikgäste genutzt. Potenzielle Nettogehälte von 25.000 € bis 35.000 € sind hier realistisch. Aufgrund der aktuell geltenden Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt Heidelberg sowie einer zwischenzeitlichen Wohnnutzung von 8 Jahren am Stück ist diese Genehmigung derzeit rechtlich nicht aktiv. Für Anleger bietet die dokumentierte Vorgeschichte eine hervorragende Argumentationsgrundlage für eine mögliche spätere Umnutzung, sollte sich die kommunale Satzungslage ändern. Aktuell kann bei Nutzung der kompletten Wohnfläche nur bis zu 10 Wochen bzw. bis zu 70 Tage pro Kalenderjahr bzw. bei anteiliger Nutzung der Wohneinheit für Fremdenbeherbergungszwecke bis zu 50 % der Wohnfläche ganzjährig kurzzeitvermietet werden. Dauerhafte Vermietungen (im Einzelfall mindestens 6 Monate am Stück bzw. nach vorheriger Prüfung durch das Amt für Baurecht und Denkmalschutz zwischen 3 bis 6 Monate im Einzelfall) dürften zudem jederzeit erfolgen. Da die Registrierungsnummer für das

Inserieren (z. B. auf Airbnb) personengebunden sind, muss diese nach dem Erwerb der Wohnung beantragt werden.

Bitte senden Sie Ihre Anfrage mit vollständigem Namen, sowie ein Finanzierungsnachweis (Geschwärtzter Eigenkapitalnachweis oder Finanzierungsbestätigung ihrer Bank), um die Ernsthaftigkeit Ihrer Anfrage zu gewährleisten.

Anfragen ohne diese Angaben können aufgrund der vielen Anfragen leider nicht berücksichtigt werden.

Besichtigungen finden in gebündelten Zeitfenstern am 09 und am 10.05 oder alternativ am 17.05 statt. Bitte schreiben Sie mir, ob und an welchen Tagen sie Zeit haben, im Verlauf schalte ich dann Zeitfenster frei, die Sie buchen können.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Fragen können auch telefonisch beantwortet werden, da ich meine aus Schutz vor Scams nicht veröffentlichen möchte, schreiben Sie mir dazu bitte Ihre Nummer in die Anfrage.

WEG-Protokolle der letzten 10 Jahre liegen vor.

Da manche Interessenten von Schwierigkeiten das Exposé einzusehen berichtet haben, habe ich es bei Fotos erneut zur Einsicht hochgeladen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Wer in Neuenheim lebt, schätzt die kurzen Wege. Diese Wohnung im Kastellweg 10 bietet Ihnen genau diesen Luxus. Ob zum DKFZ, dem Uniklinikum oder zu Heidelberg Materials – Ihren Arbeitsplatz erreichen Sie bequem mit dem Rad oder bei einem kurzen Spaziergang. Das Mathematikum liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Für die Freizeitgestaltung ist das Neckarufer fast direkt vor der Tür.

Die Kleinsten sind in einer Minute im Kindergarten, während das Bunsengymnasium (5 Min.) und die Mönchhof-Grundschule (ca. 11 Min.) sicher zu Fuß erreichbar sind. Der Espresso im Café Frisch ist nur 2 Minuten entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aufs Haus vom Garten aus



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Gang zum Balkon



Esszimmer virtuell möbliert

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon virtuell möbliert



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Kinderzimmer virtuell möbliert

# Exposé - Galerie



Arbeits- oder Kinderzimmer



Arbeits- oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer virtuell möbliert



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Bad (Badschrank im Keller)

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Sicht aufs Haus

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenplatz



Tiefgarage von Straßenseite

# Exposé - Galerie



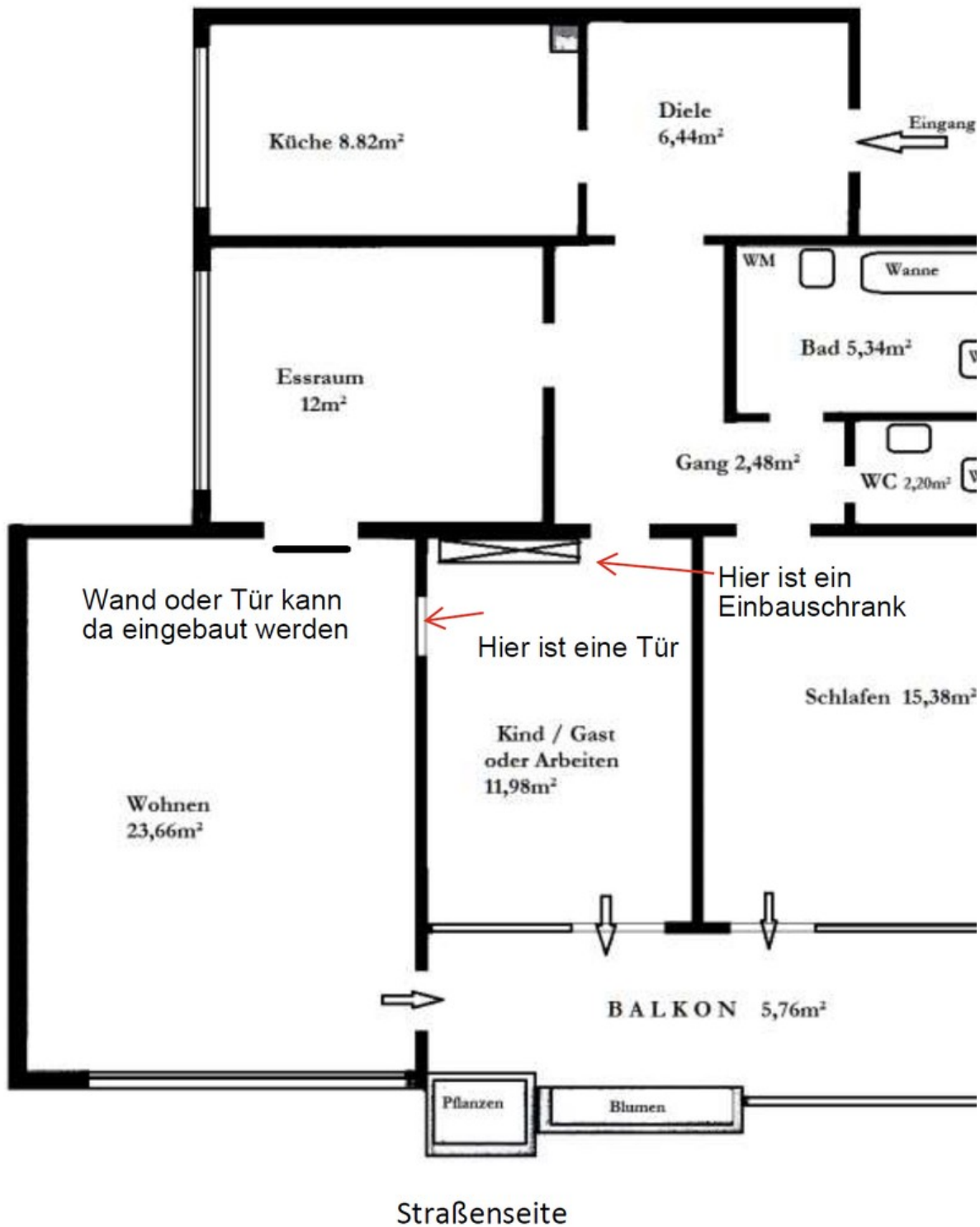
Garten



Garten

# Exposé - Grundrisse

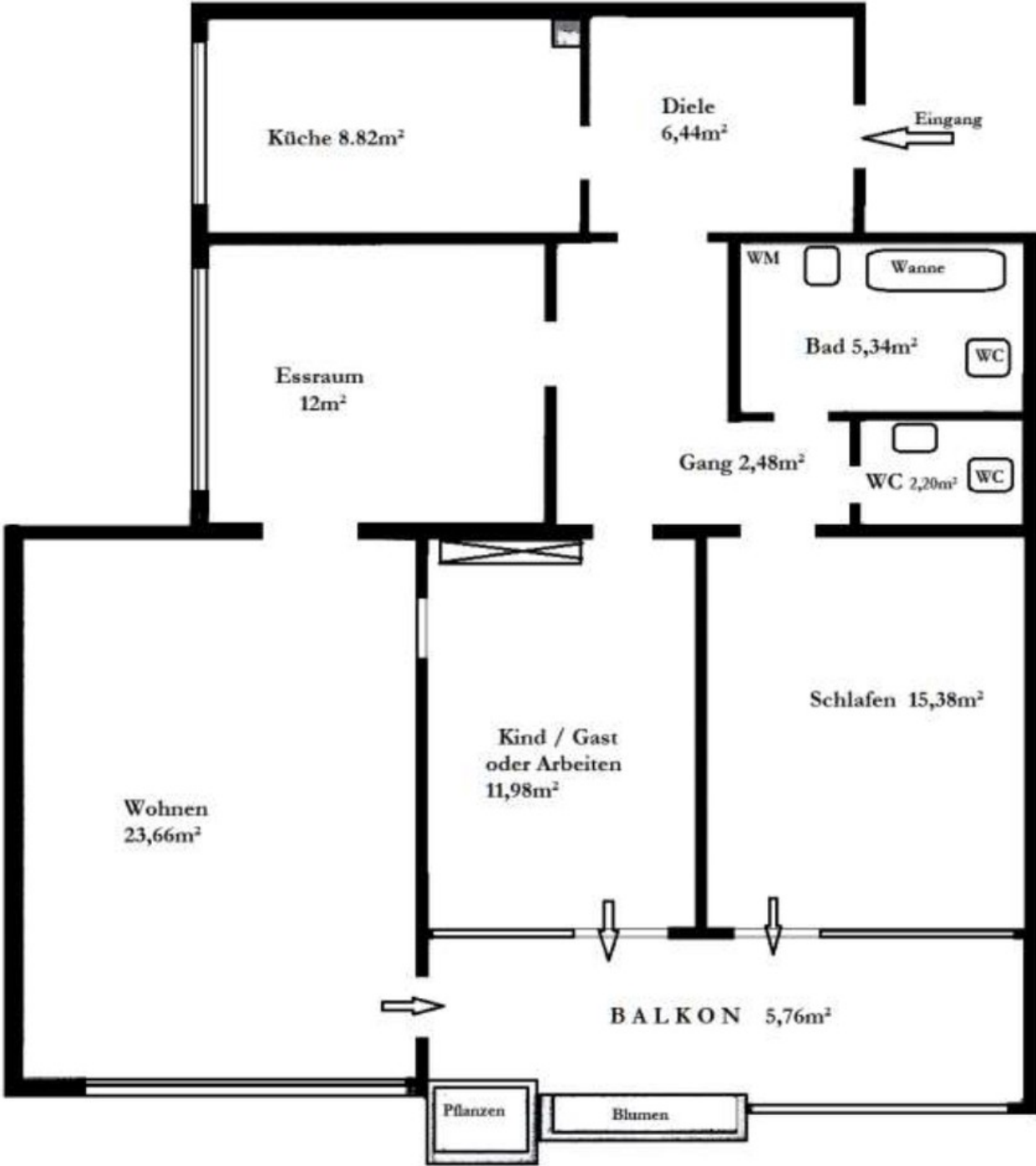
## Grundrissplan



Grundriss mit Erklärungen

# Exposé - Grundrisse

## Grundrissplan



Straßenseite

Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

# Exposé

## Wohnung in Heidelberg

**Von Privat: Familientraum in HD-Neuenheim in  
Premiurlage: 3,5-Zimmer mit West-Balkon, TG & Garten**



Objekt-Nr. OM-453478

### Wohnung

Verkauf: **640.000 €**

Ansprechpartner:  
C. Hoffmann

Kastellweg 10  
69120 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	97,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	3.162,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	574 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese bezugsfreie 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. OG kombiniert großzügiges Wohnen mit einer Top-Lage. Die Wohnung war die letzten acht Jahre an Mitarbeiter der Uniklinik mit Kindern vermietet. Da die Besitzerin ihren Lebensmittelpunkt in den Breisgau verlagert hat, wird mit Auszug der Mieter dieses Schmuckstück im begehrten Heidelberg-Neuenheim frei.

Der durchdachte Grundriss auf fast 100 m<sup>2</sup> eignet sich ideal für eine Familie mit ein bis zwei Kindern oder Paare. Besonders hervorzuheben ist die West-Loggia (12 m<sup>2</sup>), die von drei Räumen zugänglich ist. Hier genießen Sie abends herrliches Licht, während die Wohnung durch ihre Ausrichtung selbst an heißen Sommertagen wunderbar kühl und angenehm bleibt. Zur Wohnanlage gehört ein weitläufiges, parkähnliches Areal (über 3.100 m<sup>2</sup>) mit Spielflächen, das eine grüne Oase mitten in der Stadt bildet.

Ausstattung:

Zustand: Sehr gepflegt, Parkettböden, modernisiert vor 8 Jahren, Badfliesen im März 2026 hochwertig erneuert.

Küche: Komplette Einbauküche inklusive (Kaufdatum 2017). Ein steuerlicher Vorteil für Sie ist, dass der Küchenwert im Vertrag separat ausgewiesen wird, was die Grunderwerbsteuer senkt.

Bad/Sanitär: Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC (innenliegend mit Lüftung). Die Badewanne kann auch zu einer ebenerdigen Dusche umgebaut werden. Fliesen wurden im März 2026 neu verlegt, Überschuss lagert im Keller (ggf für die ebenerdige Dusche). Dabei wurde der 10 Jahre alte Badschrank entfernt. Ihnen steht frei, ob dieser zum Verkauf nochmal montiert werden soll oder ob Sie sich einen neuwertigeren zulegen. Er liegt derzeit im Keller.

Böden: Parkettboden in den Wohnräumen

Parken: Eigener TG-Stellplatz (zzgl. 25.000 € zum Kaufpreis von 640.000 €).

Eigener, abschließbarer & trockener Kellerraum (11 m<sup>2</sup>)

Hausgemeinschaft: Aufzug im Haus, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein großzügiger Fahrradkeller (plus reichlich Außenstellplätze für Fahrräder). Glasfaserinfrastruktur ist im Treppenhaus, jedoch noch nicht in den Wohnungen verlegt.

## Ausstattung

Die Wohnung bietet nicht nur Eigennutzern ein perfektes Zuhause, sondern ist auch eine Premium-Kapitalanlage.

Reguläre Vermietung: Eine marktgerechte Kaltmiete von ca. 1.500 € zzgl. 100 € für den Tiefgaragenplatz ist aufgrund der Lage und Ausstattung realistisch. Bei möblierter Vermietung sind 1.700 € bis 1.850 € erzielbar.

Sondergenehmigung Kurzzeitvermietung:

Für diese Wohnung liegt eine offizielle Baugenehmigung der Stadt für Kurzzeitvermietungen (z.B. Airbnb) aus dem Jahr 2016 vor. In der Vergangenheit wurde dies sehr erfolgreich für internationale Gastwissenschaftler/Klinikgäste genutzt. Potenzielle Nettogehälte von 25.000 € bis 35.000 € sind hier realistisch. Aufgrund der aktuell geltenden Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt Heidelberg sowie einer zwischenzeitlichen Wohnnutzung von 8 Jahren am Stück ist diese Genehmigung derzeit rechtlich nicht aktiv. Für Anleger bietet die dokumentierte Vorgeschichte eine hervorragende Argumentationsgrundlage für eine mögliche spätere Umnutzung, sollte sich die kommunale Satzungslage ändern. Aktuell kann bei Nutzung der kompletten Wohnfläche nur bis zu 10 Wochen bzw. bis zu 70 Tage pro Kalenderjahr bzw. bei anteiliger Nutzung der Wohneinheit für Fremdenbeherbergungszwecke bis zu 50 % der Wohnfläche ganzjährig kurzzeitvermietet werden. Dauerhafte Vermietungen (im Einzelfall mindestens 6 Monate am Stück bzw. nach vorheriger Prüfung durch das Amt für Baurecht und Denkmalschutz zwischen 3 bis 6 Monate im Einzelfall) dürften zudem jederzeit erfolgen. Da die Registrierungsnummer für das

Inserieren (z. B. auf Airbnb) personengebunden sind, muss diese nach dem Erwerb der Wohnung beantragt werden.

Bitte senden Sie Ihre Anfrage mit vollständigem Namen, sowie ein Finanzierungsnachweis (Geschwätzter Eigenkapitalnachweis oder Finanzierungsbestätigung ihrer Bank), um die Ernsthaftigkeit Ihrer Anfrage zu gewährleisten.

Anfragen ohne diese Angaben können aufgrund der vielen Anfragen leider nicht berücksichtigt werden.

Besichtigungen finden in gebündelten Zeitfenstern am 09 und am 10.05 statt.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Fragen können auch telefonisch beantwortet werden, da ich meine aus Schutz vor Scams nicht veröffentlichen möchte, schreiben Sie mir dazu bitte Ihre Nummer in die Anfrage.

WEG-Protokolle der letzten 10 Jahre liegen vor.

Da manche Interessenten von Schwierigkeiten das Exposé einzusehen berichtet haben, habe ich es bei Fotos erneut zur Einsicht hochgeladen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Wer in Neuenheim lebt, schätzt die kurzen Wege. Diese Wohnung im Kastellweg 10 bietet Ihnen genau diesen Luxus. Ob zum DKFZ, dem Uniklinikum oder zu Heidelberg Materials – Ihren Arbeitsplatz erreichen Sie bequem mit dem Rad oder bei einem kurzen Spaziergang. Das Mathematikum liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Für die Freizeitgestaltung ist das Neckarufer fast direkt vor der Tür.

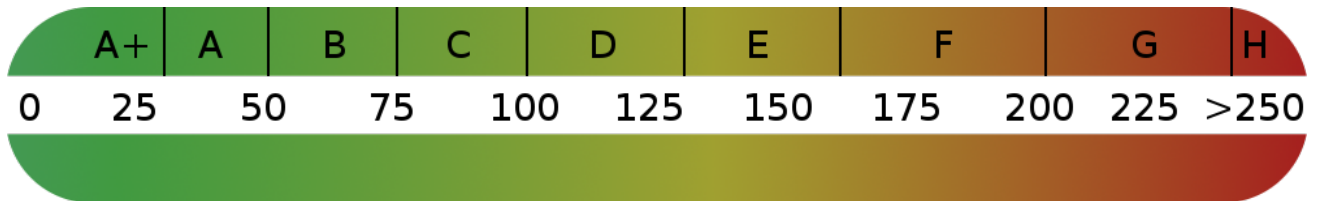
Die Kleinsten sind in einer Minute im Kindergarten, während das Bunsengymnasium (5 Min.) und die Mönchhof-Grundschule (ca. 11 Min.) sicher zu Fuß erreichbar sind. Der Espresso im Café Frisch ist nur 2 Minuten entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer virtuell möbliert

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Gang zum Balkon



Esszimmer virtuell möbliert

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon virtuell möbliert



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Kinderzimmer virtuell möbliert

# Exposé - Galerie



Arbeits- oder Kinderzimmer



Arbeits- oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer virtuell möbliert



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Bad (Badschrank im Keller)

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Sicht aufs Haus

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenplatz



Tiefgarage von Straßenseite

# Exposé - Galerie



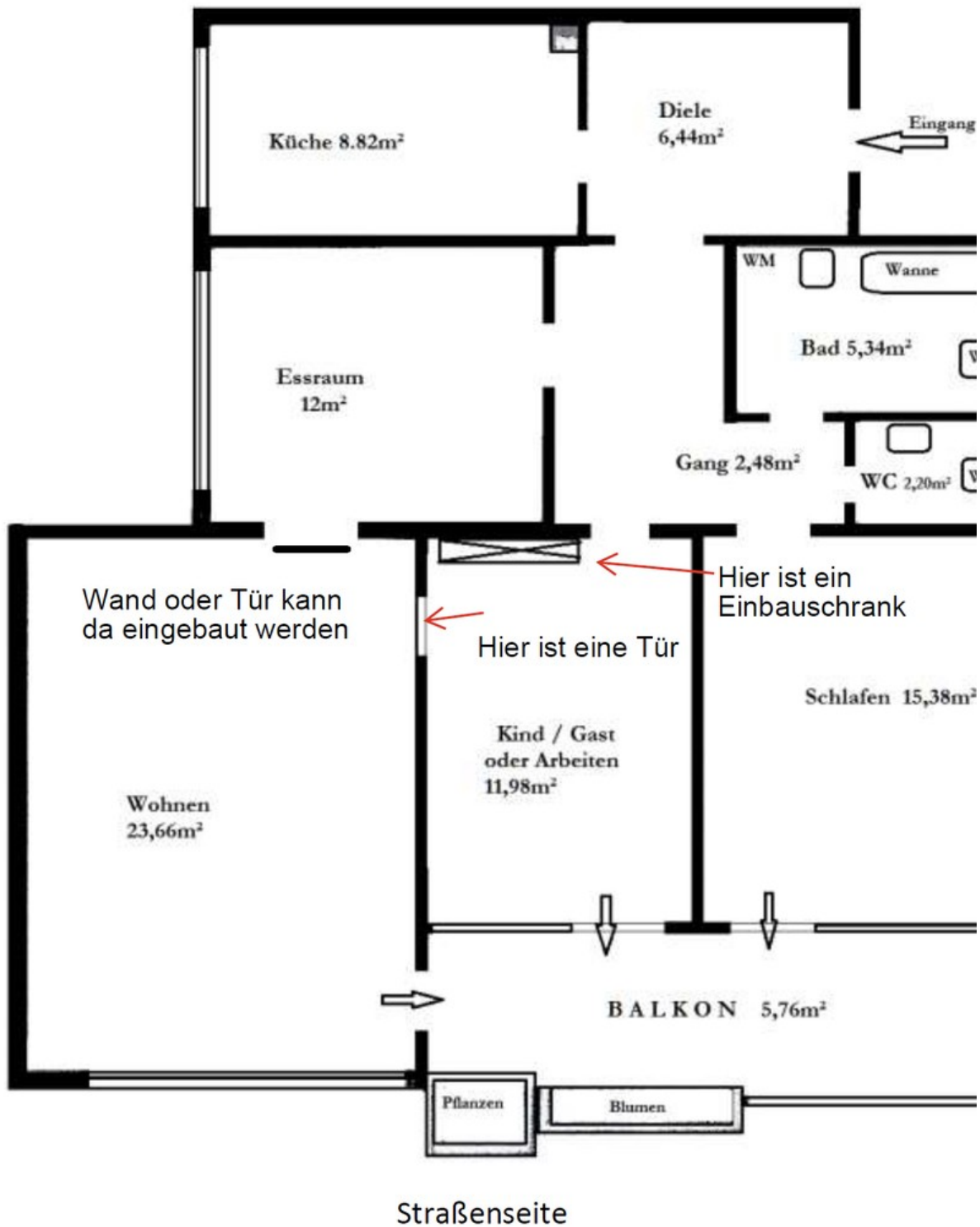
Garten



Garten

# Exposé - Grundrisse

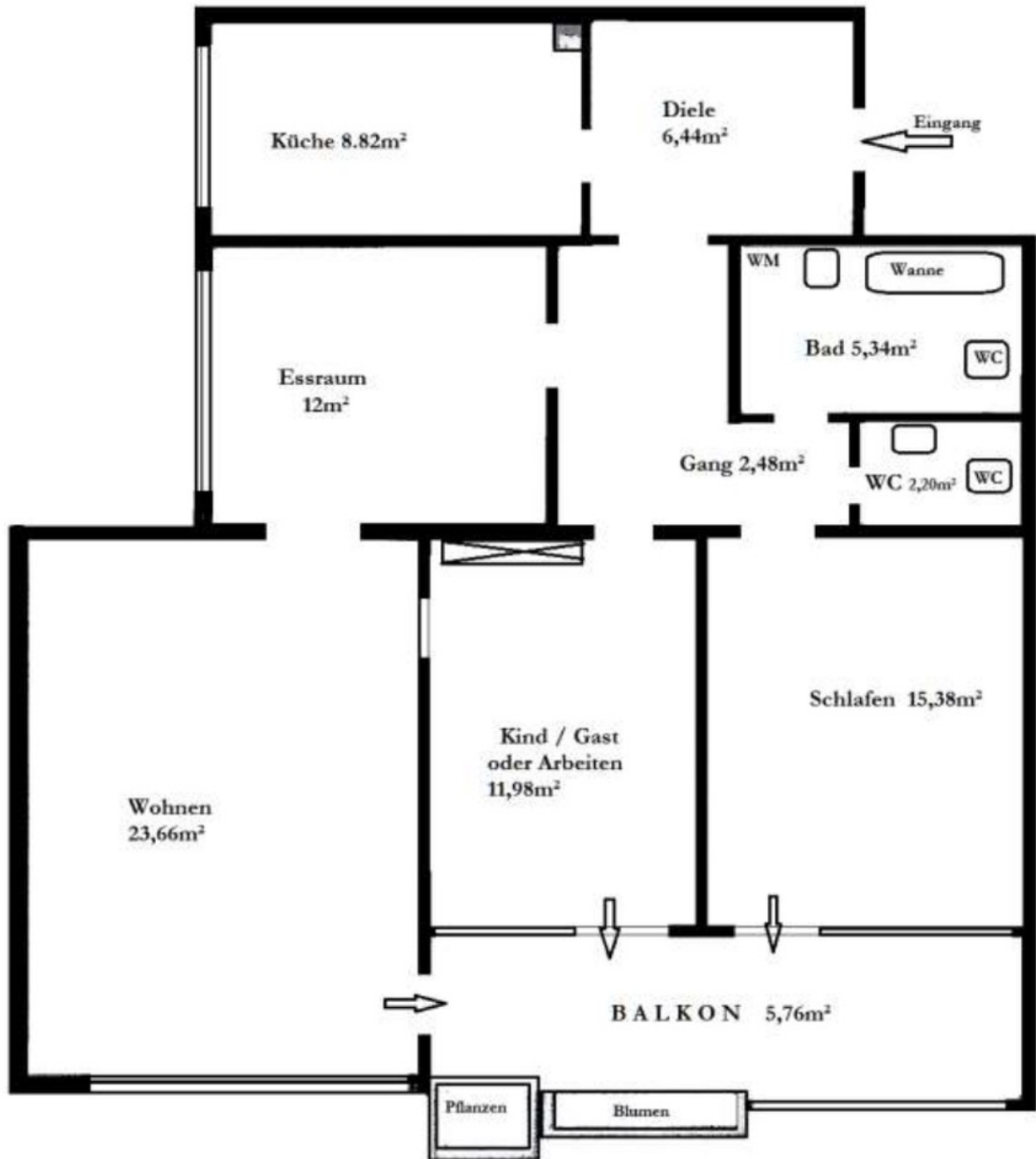
## Grundrissplan



Grundriss mit Erklärungen

# Exposé - Grundrisse

## Grundrissplan



Straßenseite

Grundriss