

Exposé

Doppelhaushälfte in Heidelberg

**HEIDELBERG: großes MFH / Doppelhaushälfte
Ziegelhausen; maklerfrei!**



Objekt-Nr. OM-463981

Doppelhaushälfte

Verkauf: **650.000 €**

69118 Heidelberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1929	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	8,00	Garagen	3
Wohnfläche	275,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

GROSSE DOPPELHAUSHÄLFTE in HEIDELBERG - ZIEGELHAUSEN

Blick auf den Neckar!

Ausbaupotential mit vielen Optionen für sanierungsbedürftige, große DHH/MFH in Spitzenlage

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1929 in bevorzugter Lage von Heidelberg - Ziegelhausen.

Das Haus eignet sich:

- als Generationenhaus mit besten Infrastrukturegebenheiten
- für Kapitalanleger
- für Projektentwickler als Objekt mit enormem Potential

Die derzeitige Wohnfläche von ca. 275 qm verteilt sich auf drei Geschosse. Dazu kommen Keller und Souterrain.

Aufgrund der Hanglage und vor Allem wegen des Gebäudevolumens eignet sich das Haus hervorragend für eine Umgestaltung in ein Mehrfamilienhaus - auch Mehrgenerationenhaus.

Es eröffnet sich damit die Möglichkeit neuen Wohnraum in einer der begehrtesten Wohngelegenden Heidelbergs zu schaffen.

Das Grundstück in Hanglage bietet mit ca. 400 qm bisher schon eine sehr gute Ausnutzung und ermöglicht durch die erhöhte Position einen wunder-schönen Blick über den Neckar. Es bietet zudem auch die Möglichkeit, im Rahmen einer Neuprojektierung die Wohnflächen sogar erheblich zu steigern.

Es ist bei dieser Immobilie eine umfassende Kernsanierung erforderlich. Daher eignet sie sich ganz besonders für Käufer, die bereit sind, in die Entwicklung des Objekts zu investieren. Im Gegenzug entsteht ein äußerst attraktives Mehrfamilien- / Mehrgenerationenhaus in einer Lage mit hoher Nachfrage und sicherer Wertentwicklung.

Ausstattung

Die AUSSTATTUNG

- 3 Bäder mit Badewannen
- 1 Duschbad
- 4 Küchen
- 2 Balkone
- 1 Aussenterrasse
- 1 Kamin
- 1 Gartenhaus mit überdachtem Freisitz und Grillplatz
- 2 Garagen für 3 PKW´s
- Keller und helle Souterrain Einliegerwohnung mit eigenem Eingang

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Kamin

Sonstiges

DATEN im ÜBERBLICK:

Objektart: Doppelhaushälfte/Mehrfamilienhaus

Baujahr: unbekannt

Verwendungszweck:Wohnen

Wohnfläche: ca. 275 m²

Grundstücksfläche:ca. 400 m²

Stockwerke: 3 plus Souterrain

Zimmer: 7 - 8

Lage

In Heidelberg, der ältesten Universitätsstadt Deutschlands, mit seiner malerische Altstadt und dem Heidelberger Schloss liegt diese attraktive Doppelhaushälfte im Neckartal im Stadtteil Ziegelhausen.

Mit etwa 5 km Entfernung zum Stadtzentrum, einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus vor der Tür, S-Bahn 400m) und einem Autobahnanschluß in ca. 9 km Entfernung bietet diese Immobilie einerseits urbane Nähe und Verkehrsanbindung und andererseits eine ruhigere Atmosphäre abseits des Großstadt-Trubels.

Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsdienste, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Durch die Nähe zu den Naherholungsgebieten des Rhein-Neckar-Dreiecks und des Neckartales, sowie die direkte Erreichbarkeit der Arbeitsplätze der Rhein-Neckar-Region bietet diese Immobilie in Heidelberg-Ziegelhausen ein ideales Umfeld für die Lebensqualität von Familien, Senioren und Singles.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	266,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



EG Essbereich

Exposé - Galerie



EG Wohnen



EG Schlafen

Exposé - Galerie



1. OG



2. OG Wohnen / Essen / Kamin

Exposé - Galerie



2. OG Balkon



2. OG Blick in den Garten

Exposé - Galerie



EG Hauseingang



Freisitz mit Gartenhaus

Exposé - Galerie

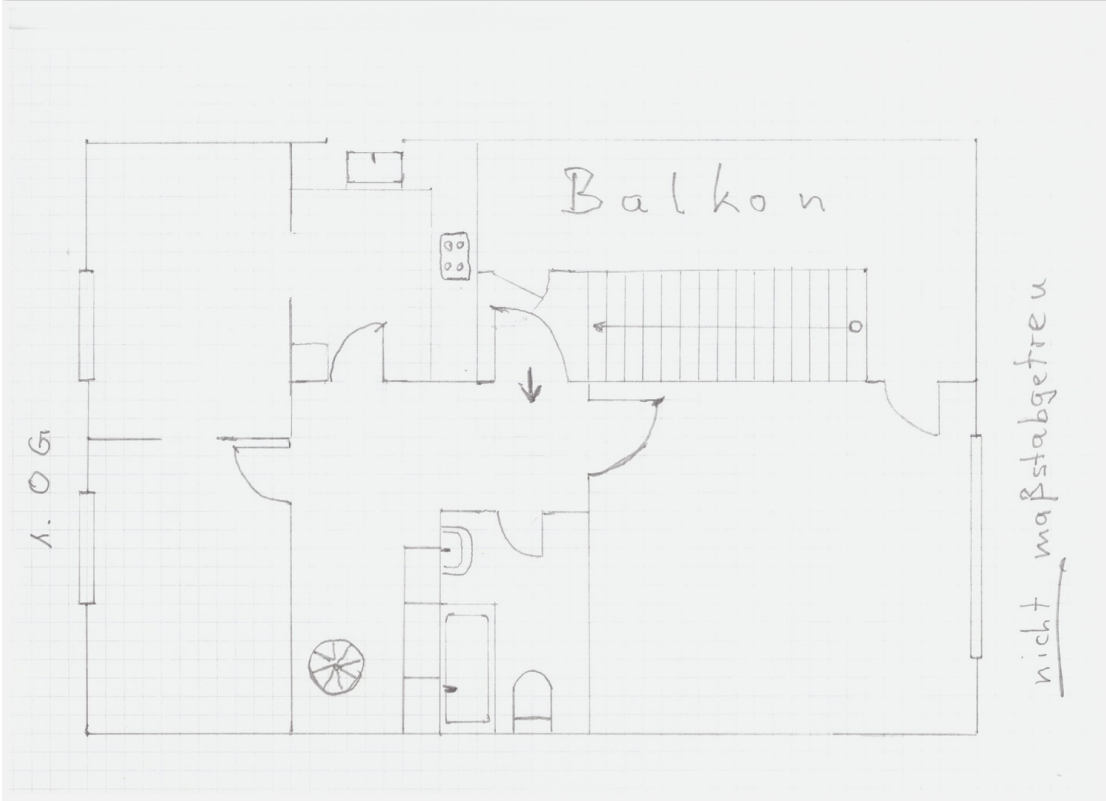


EG Bad

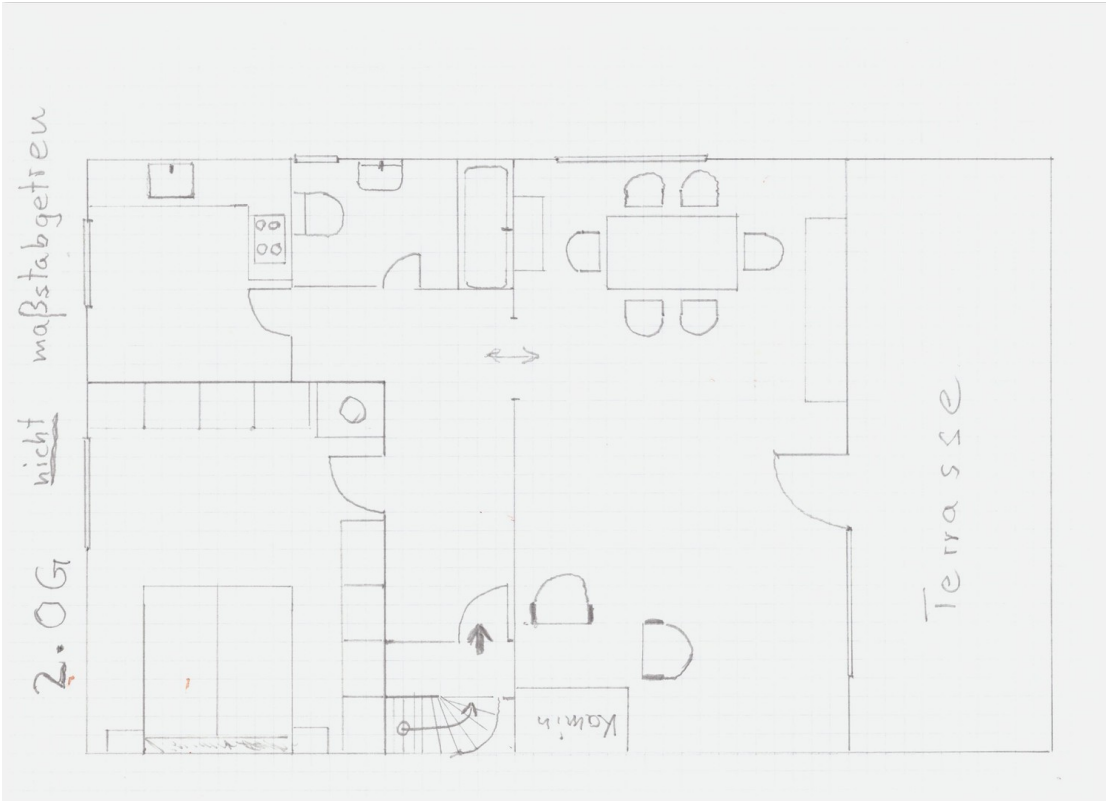


Souterrain

Exposé - Grundrisse

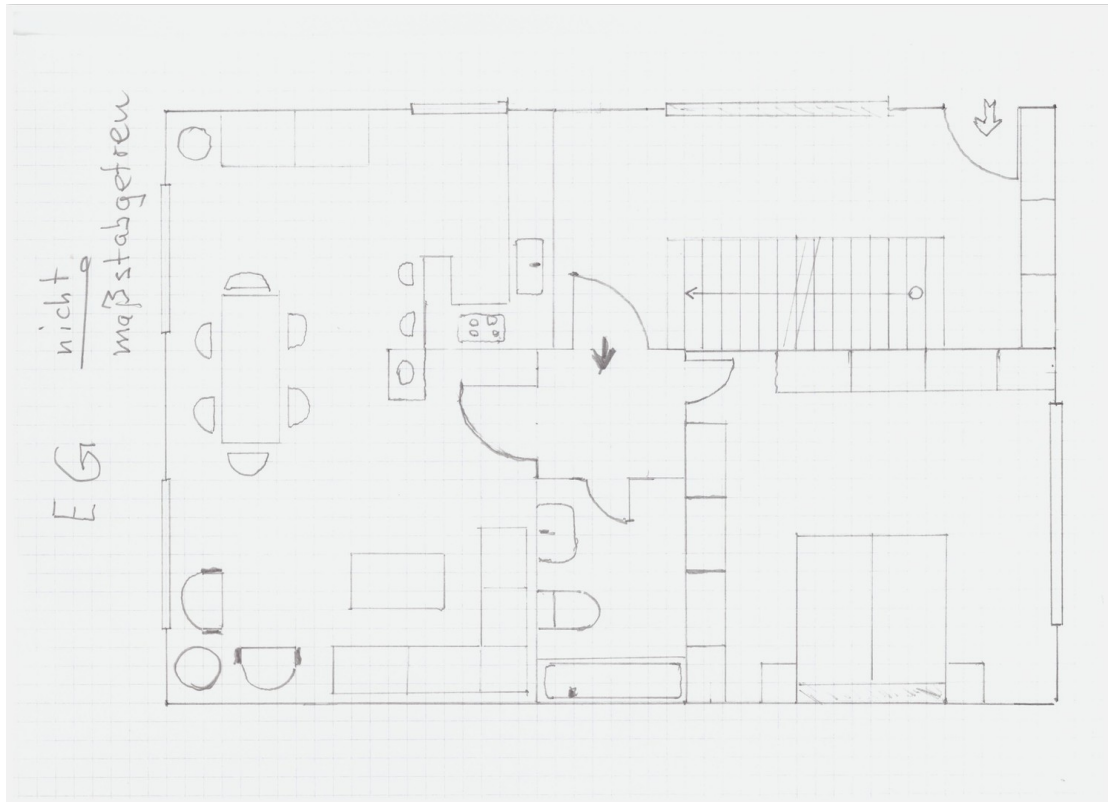


1. OG



2. OG

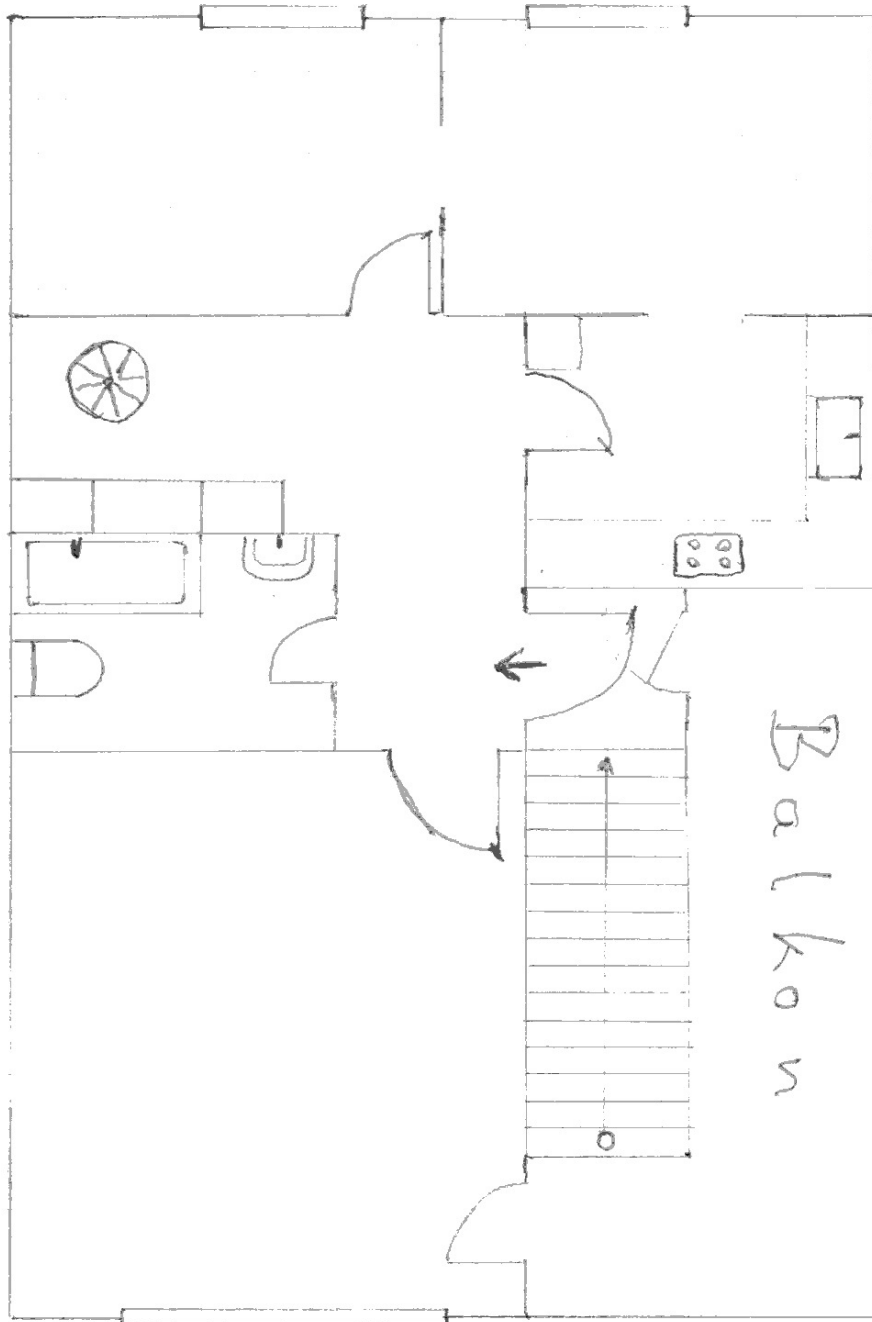
Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse

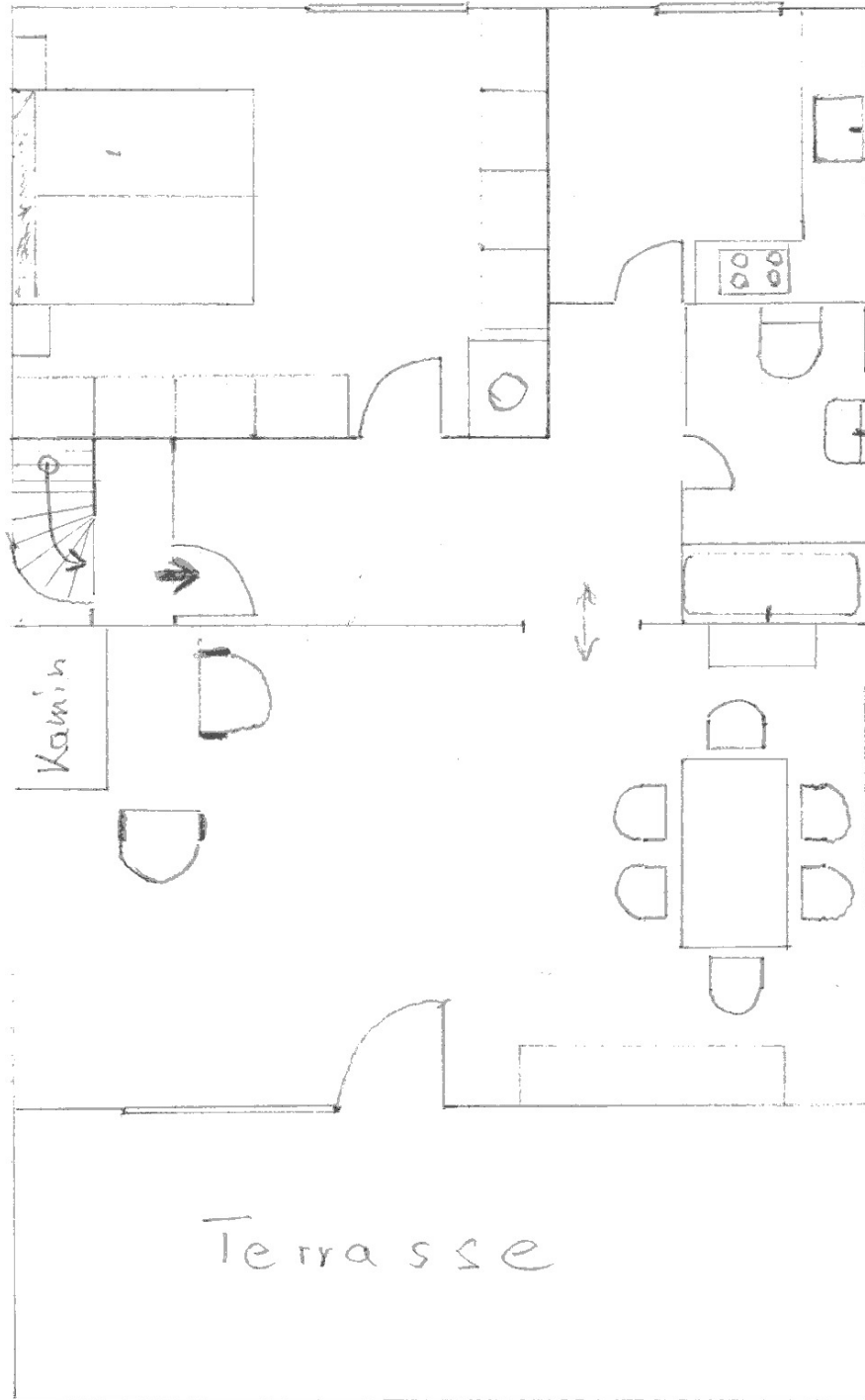
1. O G



nicht maßstabgetreu

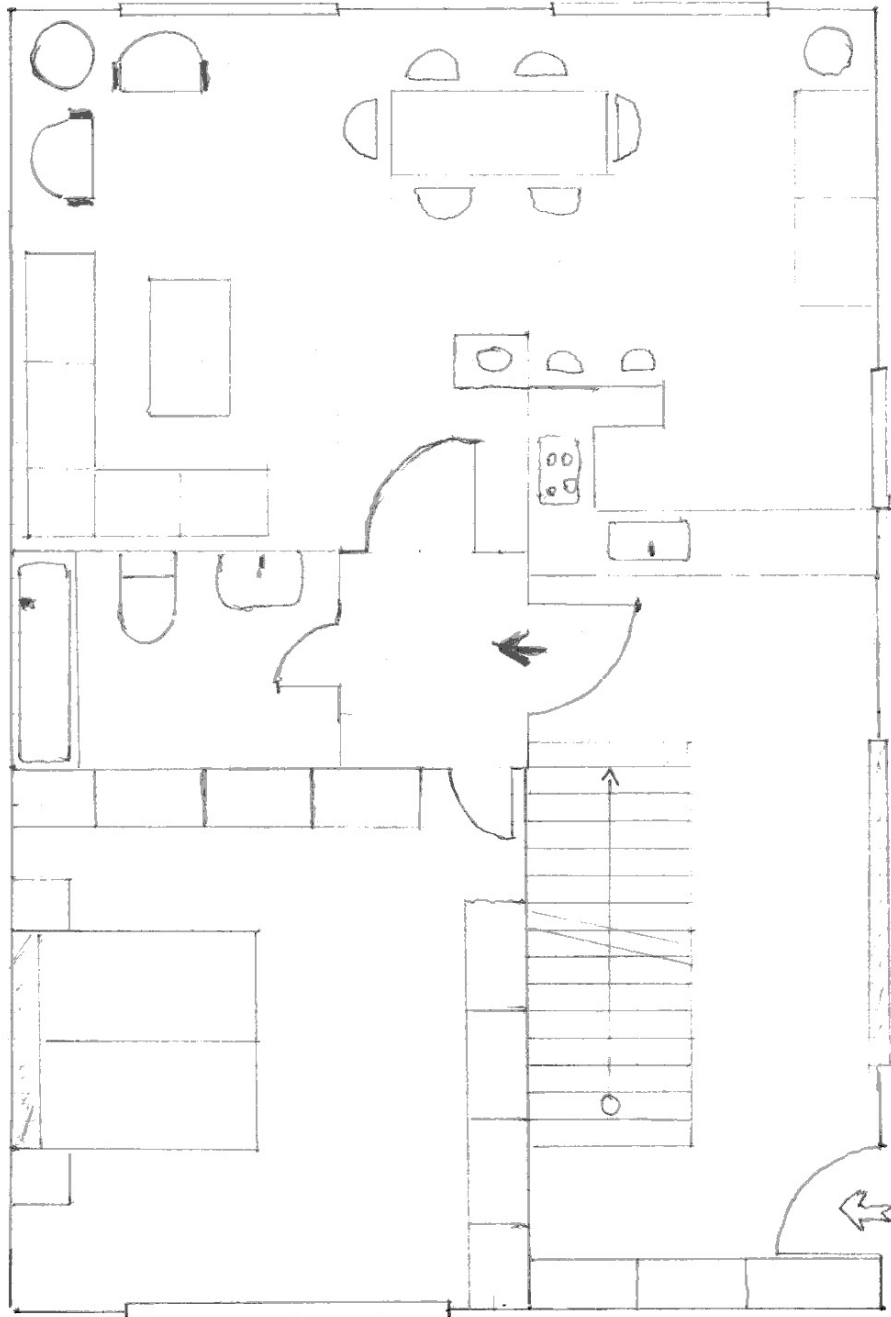
Exposé - Grundrisse

2. OG nicht maßstabgetreu



Exposé - Grundrisse

EG nicht
maßstabgetreu



Exposé - Anhänge

1.

GROSSE DOPPELHAUSHÄLFTE in HEIDELBERG - ZIEGELHAUSEN

Blick auf den Neckar!

Ausbaupotential mit vielen Optionen für sanierungsbedürftige, große DHH/MFH in Spitzenlage

Die ECKDATEN

Objektart:	Doppelhaushälfte/Mehrfamilienhaus
Baujahr:	unbekannt
Verwendungszweck:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 275 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 400 m ²
Stockwerke:	3 plus Souterrain
Zimmer:	7 - 8

Die ENERGIEDATEN

Energieausweis:	bedarfsorientiert
Endenergiebedarf:	266,60 kWh/(m ² •a)
Energieeffizienzklasse:	H
Hauptenergieträger:	Öl
Baujahr laut Energieausweis:	1929

Die AUSSTATTUNG

- 3 Bäder mit Badewannen
- 1 Duschbad
- 4 Küchen
- 2 Balkone
- 1 Aussenterrasse
- 1 Kamin
- 1 Gartenhaus mit überdachtem Freisitz und Grillplatz
- 2 Garagen für 3 PKW's
- Keller und helle Souterrain Einliegerwohnung mit eigenem Eingang

Das OBJEKT

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1929 in bevorzugter Lage von Heidelberg - Ziegelhausen.

Das Haus eignet sich:

- als Generationenhaus mit besten Infrastrukturegebenheiten
- für Kapitalanleger
- für Projektentwickler als Objekt mit enormem Potential

Die derzeitige Wohnfläche von ca. 275 qm verteilt sich auf drei Geschosse. Dazu kommen Keller und Souterrain. Aufgrund der Hanglage und vor Allem wegen des Gebäudevolumens eignet sich das Haus hervorragend für eine Umgestaltung in ein Mehrfamilienhaus - auch Mehrgenerationenhaus. Es eröffnet sich damit die Möglichkeit neuen Wohnraum in einer der begehrtesten Wohngegenden Heidelbergs zu schaffen.

Das Grundstück in Hanglage bietet mit ca. 400 qm bisher schon eine sehr gute Ausnutzung und ermöglicht durch die erhöhte Position einen wunderschönen Blick über den Neckar. Es bietet zudem auch die Möglichkeit, im Rahmen einer Neuprojektierung die Wohnflächen sogar erheblich zu steigern.

Es ist bei dieser Immobilie eine umfassende Kernsanierung erforderlich. Daher eignet sie sich ganz besonders für Käufer, die bereit sind, in die Entwicklung des Objekts zu investieren. Im Gegenzug entsteht ein äußerst attraktives Mehrfamilien- / Mehrgenerationenhaus in einer Lage mit hoher Nachfrage und sicherer Wertentwicklung.

Die LAGE

In Heidelberg, der ältesten Universitätsstadt Deutschlands, mit seiner malerische Altstadt und dem Heidelberger Schloss liegt diese attraktive Doppelhaushälfte im Neckartal im Stadtteil Ziegelhausen.

Mit etwa 5 km Entfernung zum Stadtzentrum, einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus vor der Tür, S-Bahn 400m) und einem Autobahnanschluß in ca. 9 km Entfernung bietet diese Immobilie einerseits urbane Nähe und Verkehrsanbindung und andererseits eine ruhigere Atmosphäre abseits des Großstadt-Trubels.

Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsdienste, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Durch die Nähe zu den Naherholungsgebieten des Rhein-Neckar-Dreiecks und des Neckartales, sowie die direkte Erreichbarkeit der Arbeitsplätze der Rhein-Neckar-Region bietet diese Immobilie in Heidelberg-Ziegelhausen ein ideales Umfeld für die Lebensqualität von Familien, Senioren und Singles.