

# Exposé

## Wohnung in Heidelberg

### Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Blick ins Grüne im Herzen von Heidelberg-Bergheim



Objekt-Nr. OM-464708

#### Wohnung

Vermietung: **870 € + NK**

Bergheimer Str. 84  
69115 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	63,38 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.610 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem liebevoll erhaltenen Altbau in zentraler Lage von Heidelberg-Bergheim. Die Wohnung verbindet den besonderen Charme historischer Bausubstanz mit einem angenehmen Wohnkomfort und einer überraschend ruhigen Wohnatmosphäre. Große Fenster sorgen für helle und freundliche Räume, während die originalen Holzdielen den Wohn- und Schlafräumen einen besonderen Charakter verleihen. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für Wohnen und Arbeiten. Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen ruhigen Blick in den begrünten Innenhof. Die geräumige Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet genügend Platz für einen Esstisch. Von hier genießen Sie den Blick auf den idyllischen Innenhof mit altem Baumbestand. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, WC und Handtuchheizkörper ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist der charmante, begrünte Innenhof, der eine angenehme Rückzugsmöglichkeit mitten in der Stadt bietet. Trotz der zentralen Lage wohnen Sie hier angenehm ruhig mit Blick ins Grüne.

## Ausstattung

- Charmanter Altbau mit historischem Flair
- Helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung
- Originale Holzdielen in Wohn- und Schlafräumen
- Großzügige Wohnküche mit Essbereich
- Tageslichtbad mit Dusche
- Ruhige Ausrichtung zum begrünten Innenhof
- Große Fenster mit viel Tageslicht
- Gepflegtes Wohnumfeld
- Zentrale Lage in Heidelberg-Bergheim

### Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Alle Angaben zu Maßen, Preisen und Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den Informationen des Vermieters. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich – Irrtümer, Zwischenvermietung und Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und zentraler Lage von Heidelberg-Bergheim, einem der gefragtesten Stadtteile Heidelbergs. Die Bergheimer Straße verbindet urbanes Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Heidelberger Altstadt, die Neckarwiese sowie die Universitätskliniken und universitären Einrichtungen liegen nur wenige Minuten entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in direkter Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung zum Heidelberger Hauptbahnhof sowie in alle Stadtteile und die umliegende Region. Auch die Autobahnen A5 und A656 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Durch die zentrale Lage eignet sich die Wohnung besonders für Berufstätige, Mitarbeiter der Universitätskliniken, Studierende sowie alle, die die Vorzüge des urbanen Lebens in Heidelberg schätzen und gleichzeitig von einer hervorragenden

Verkehrsanbindung profitieren möchten. Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort zu einer der beliebtesten Wohnlagen Heidelbergs.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Originale Holzdielen

# Exposé - Galerie



Großzügiges Schlafzimmer



Historische Altbaufassade

# Exposé - Galerie



Geräumige Wohnküche



Funktionale Einbauküche

# Exposé - Galerie



Ruhiger Hofblick



Tageslichtbad mit Dusche



Charmanter Altbaucharakter

# Exposé - Galerie



Gepflegter Gemeinschaftshof

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

## KEY FACTS

Stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung mit historischem Charme und ruhigem Blick in den begrünten Innenhof in Heidelberg-Bergheim. Hohe Decken, originale Holzdielen und helle Räume schaffen ein besonderes Wohnambiente in zentraler Lage.

Originale Holzdielen und hohe Decken verleihen der Wohnung einen besonderen Altbaucharme mit gemütlicher Wohnatmosphäre.

Ruhiger Blick in den begrünten Innenhof – eine seltene Rückzugsmöglichkeit mitten in der Heidelberger Innenstadt.

Großzügige Wohnküche mit ausreichend Platz für einen Essbereich und gesellige Abende mit Familie und Freunden.



## TRAUMHAFTE WOHNUNG IN ZENTRALER LAGE MIT WOHLFÜHLATMOSPHERE.



- ✓ Immobilienmanagement **Plus** 20+ Jahre Erfahrung für Ihren Immobilienwert – ganzheitlich und effizient.
- ✓ Hausverwaltung **Plus** Mehr Wert, Klarheit und Transparenz – für Ihre Immobilie.
- ✓ Mietverwaltung **Plus** Alles rund um Miete – digital, stressfrei, zuverlässig
- ✓ Nebenkostenabrechnung **Plus** Abrechnung schnell, sicher und mieterfreundlich – komplett für Sie erledigt.



Kontaktieren Sie mich: 0151-29451798

## KONTAKT :



0151-29451798



Friedrich-Ebert-Straße 12  
69207 Sandhausen



[www.koegel-immo.de](http://www.koegel-immo.de)



[info@koegel-immo.de](mailto:info@koegel-immo.de)

# OBJEKTbeschreibung

## ERREICHBARKEIT / NAHVERSORGUNG

- Bus: ca. 100 m
- Straßenbahnhaltestelle: 200 m
- Autobahnauffahrt A656: ca 2,5 km
- Supermärkte im Umkreis ca. 10 Min. zu Fuß

## LAGE / UMGEBUNG

- Ziemlich ruhige Nachbarschaft < 35 db
- Begehrte Wohngegend in Heidelberg-Bergheim
- Freundliche und hilfsbereite Nachbarschaft



**AUSREICHEND PLATZ FÜR  
FAHRRAD SITZMÖGLICHKEITEN**



## BITTE BEACHTEN

✓ KEINE RAUCHER

✓ MAX. 2 Personen

✓ RUHIGE MIETER

## ECKDATEN

OBJEKTART:	MEHRFAMILIENHAUS
ZIMMER/RÄUME:	2
WOHNFLÄCHE:	CA. 63 QM <sup>2</sup>
ETAGENZAHL:	2
ZUSTAND:	GEPFLEGT
BAUJAHR:	1904
HEIZUNGSART:	ZENTRALHEIZUNG
ENERGIETRÄGER:	FERNWÄRME
ENERGIEAUSWEISTYP:	BEDARFSAUSWEIS
ENERGIEKENNWERT:	106
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:	D
ENERGIEAUSWEIS DATUM:	04.04.20216
ENERGIEAUSWEIS GÜLTIG BIS	03.04.2026
KELLER:	JA
GARAGEN/STELLPLÄTZE:	KEINE



# KOSTENÜBERSICHT

## HAUPTKOSTEN

**KALTMIETE: 870€**

**KAUTION: 3X KALTMIETE = 2.610€**

## NEBENKOSTEN - 2024

• Gebäude-/Haftpflichtversicherung	295,45€
• Allgemeinstrom	29,22€
• Müllabfuhr	148,86€
• Heizung / Warmwasser	987,38€
• Hausreinigung	990,56€
• Grundsteuer	117,74€

---

SUMME 2.569,21€

Für die Neuvermietung veranschlagen wir 250€ pro Monat als umlagefähige Nebenkosten.

**WARMMIETE**

**1.120€**

## ZUR BESICHTIGUNG MITBRINGEN

- Personalausweis
- Schufa-Auskunft
- Selbstauskunft
- Letzte 3 Gehaltsabrechnungen
- Vermieterbescheinigung
- Aufenthaltsgenehmigung (*optional*)

