

KEY FACTS

Stilvolle 3-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 WOHLFÜHLATMOSPHÄRE.



- ✓ 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



Carl-Benz-Str. 3
68723 Schwetzingen



www.koegel-immo.de



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



**MEHR ALS EIN ZUHAUSE: DEIN
RÜCKZUGSORT.**



BITTE BEACHTEN

✓ KEINE RAUCHER

✓ MAX. 2 Personen

✓ RUHIGE MIETER

ECKDATEN

OBJEKTART:	MEHRFAMILIENHAUS
ZIMMER/RÄUME:	3
WOHNFLÄCHE:	CA. 83 QM ²
ETAGENZAHL:	2
ZUSTAND:	GEPFLEGT
BAUJAHR:	1904
HEIZUNGSART:	ZENTRALHEIZUNG
ENERGIETRÄGER:	FERNWÄRME
ENERGIEAUSWEISTYP:	BEDARFSAUSWEIS
ENERGIEKENNWERT:	106
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:	D
ENERGIEAUSWEIS DATUM:	04.04.2016
ENERGIEAUSWEIS GÜLTIG BIS	03.04.2026
KELLER:	JA
GARAGEN/STELLPLÄTZE:	KEINE



KOSTENÜBERSICHT

HAUPTKOSTEN

KALTMIETE: 1.200€

KAUTION: 3X KALTMIETE = 3.600€

NEBENKOSTEN - 2025

• Gebäude-/Haftpflichtversicherung	377,67€
• Allgemeinstrom	64,01€
• Müllabfuhr	193,68€
• Heizung / Warmwasser	1.648,77€
• Hausreinigung	1.367,93€
• Grundsteuer	152,87€

SUMME	3.804,93€
-------	-----------

Für die Neuvermietung veranschlagen wir 320€ pro Monat als umlagefähige Nebenkosten.

WARMMIETE

1.520€

ZUR BESICHTIGUNG MITBRINGEN

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

