

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Heidelberg

**HD-Südstadt, freistehendes 2 Familienhaus, Ausbau möglich - seltene Gelegenheit**



Objekt-Nr. **OM-276071**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **895.000 €**

69126 Heidelberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	395,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses 2 Familienhaus befindet sich in absolut ruhiger Lage zwischen Karlsruher- und Römerstrasse auf Höhe des neuen Karlstorbahnhofs.

Die beiden 3 Zimmer Wohnungen haben jeweils 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung im EG ist noch vermietet und wird im Laufe der nächsten 8 Monate frei. Die Wohnung im 1.OG ist bereits frei. Es bietet sich an, diese Wohnung mit dem DG in eine 4 Zimmer Maisonette Wohnung auszubauen. Pläne dafür wurden vor wenigen Monaten von einem Architekten erstellt und liegen vor. Die Wohnfläche würde dann auf mindestens 126 m<sup>2</sup> erweitert werden können.

## Ausstattung

freistehendes Haus

Garten

Balkon und Terrasse nach Süden

Ölzentralheizung aus dem Jahr 2003 , neuer Kessel in 2020

Bad im EG aus dem Jahr 1992

Kachelöfen

Garage

vollunterkellert: Hobbyraum 25m<sup>2</sup>, 2 Kellerräume, Waschküche, WC

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Kamin

## Sonstiges

Fernwärmeanschluss möglich

## Lage

HD-Südstadt

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



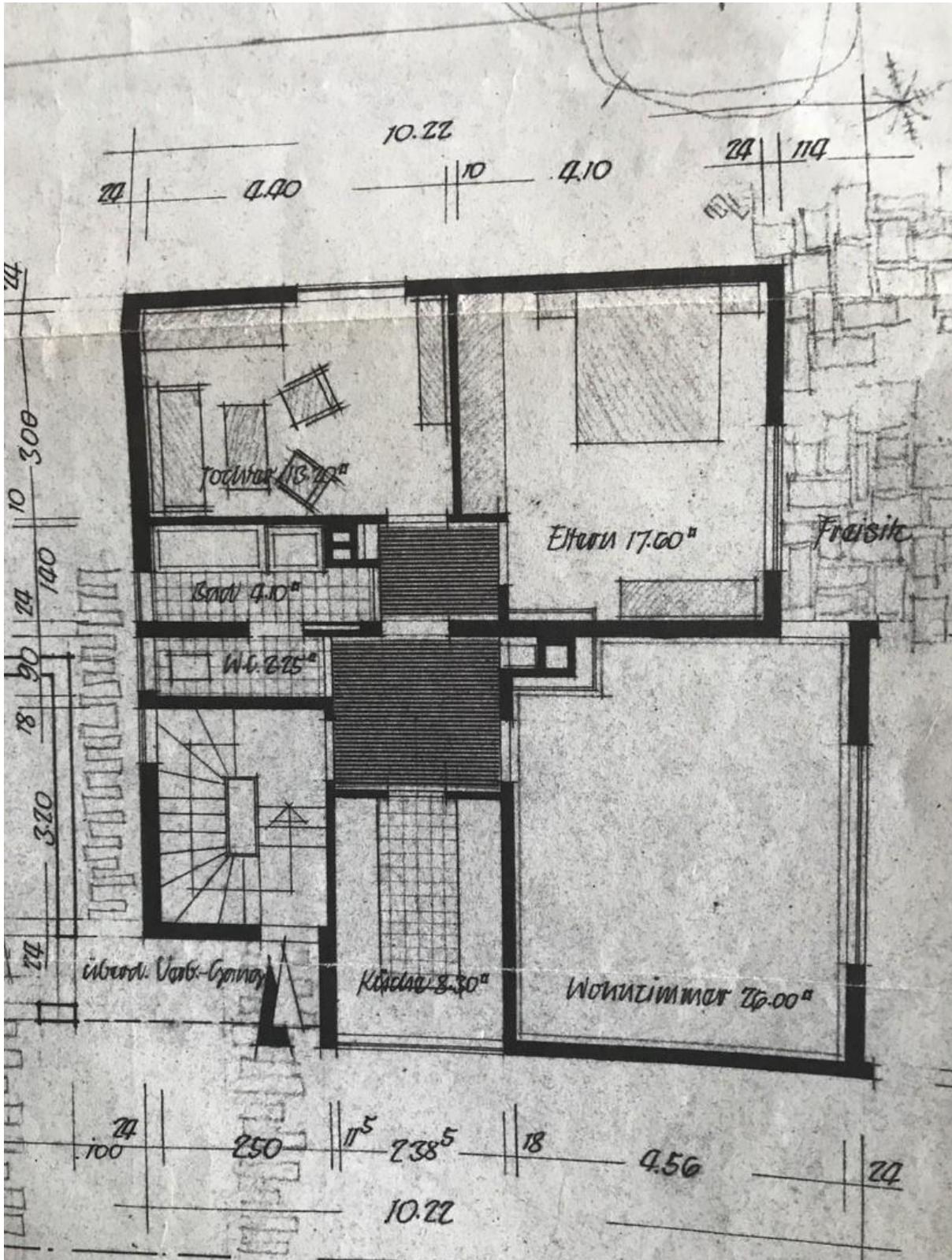
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

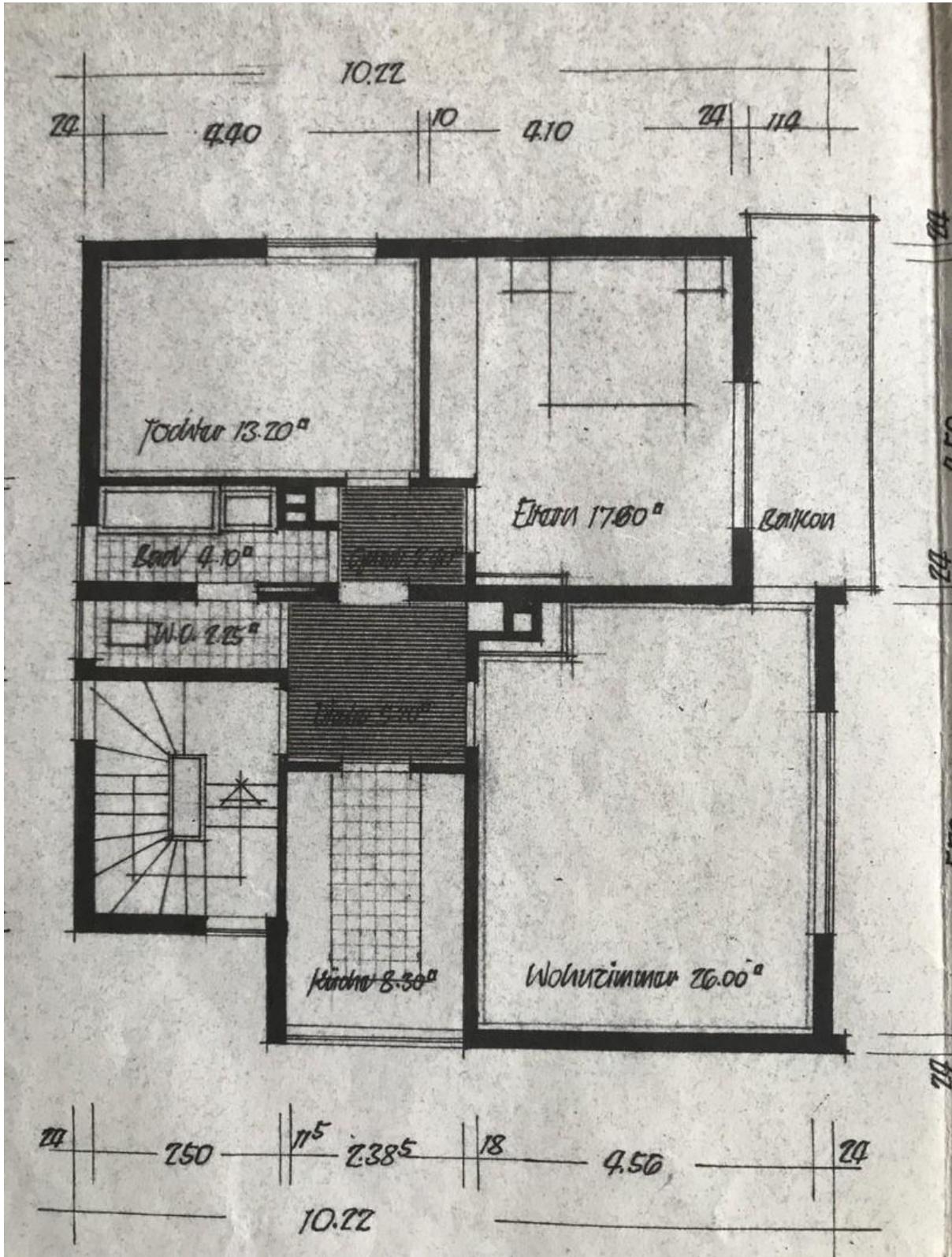


# Exposé - Grundrisse



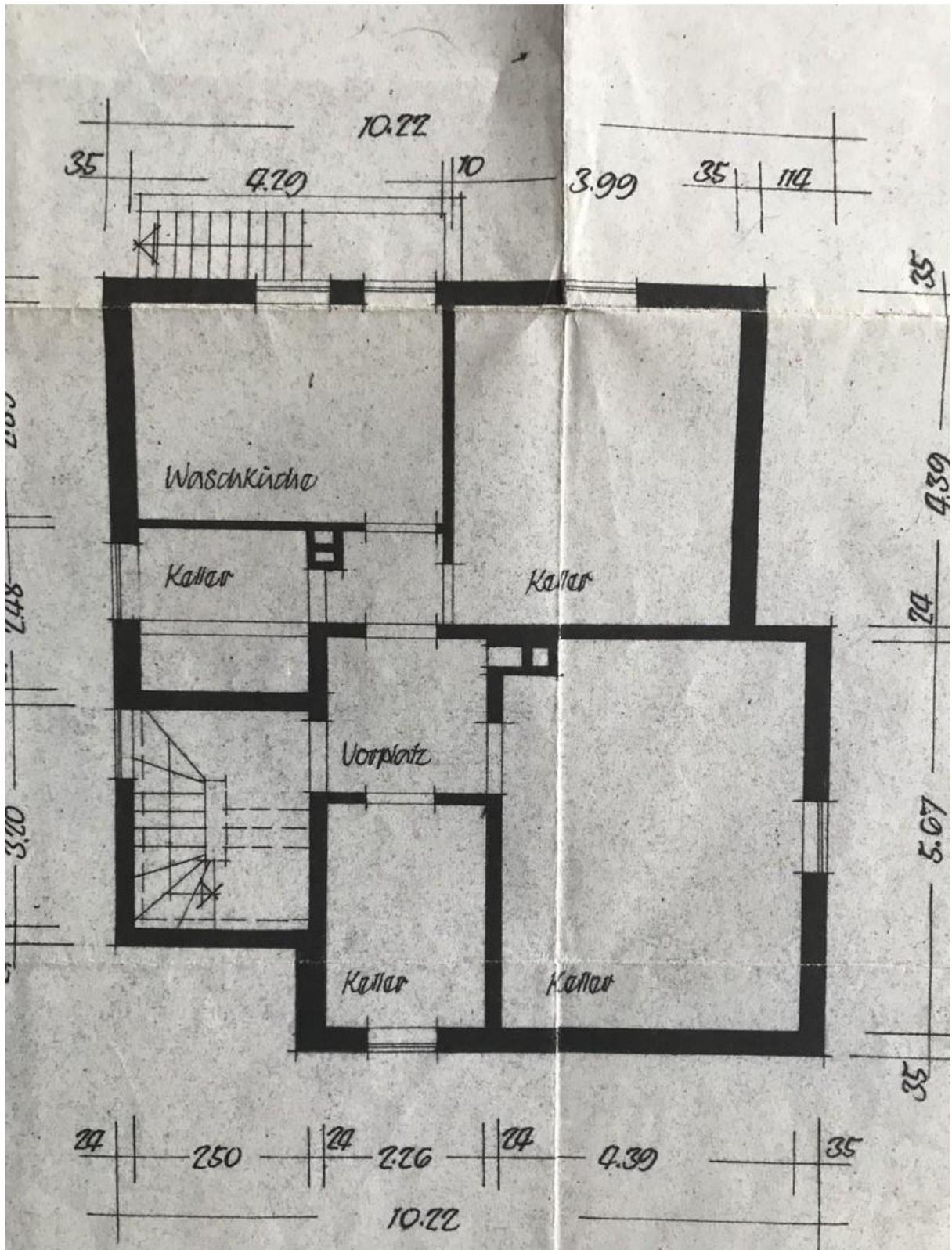
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



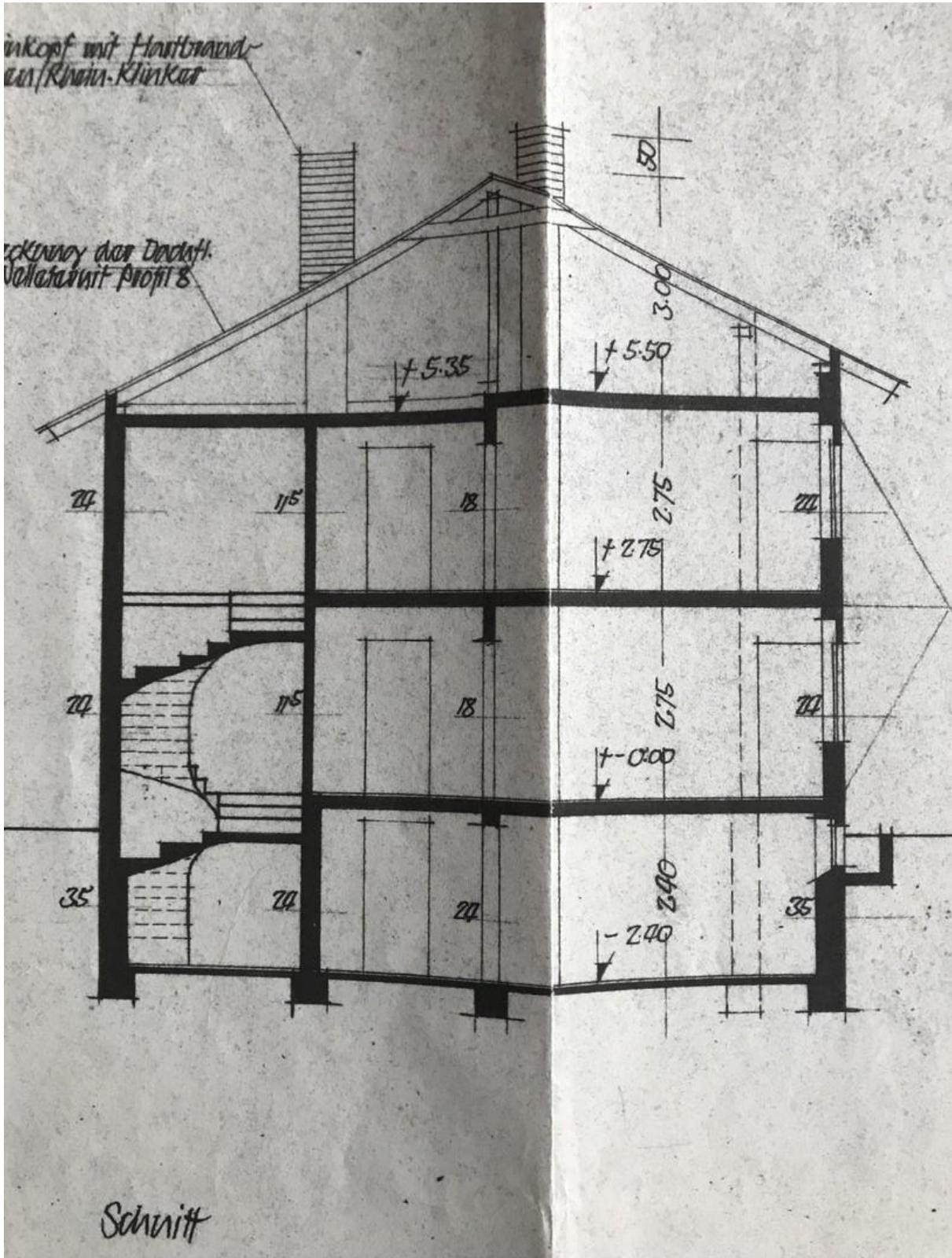
Grundriss 1.OG

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Querschnitt