

## 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*)

