

HD-Bergheim: 4 ZKB, gut vermietet, mit Stellplatz u. Keller, keine K-Prov.



69115 Heidelberg

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 87 m²
Kaufpreis: 176.000 EUR

Objekt-Nr.: 2168KWBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN

Ihr Ansprechpartner:
Bruder Immobilien e.K.
Herr Ernst-Werner Bruder h
E-Mail: info@bruderimmobilien.de
Tel: +49 6221 5028430
Mobil: +49 172 3918136
Fax:

Immobilie:	Mehrfamilienhaus
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 5 m ²
Nutzfläche:	ca. 6 m ²
Etage:	4
Etagenanzahl:	6
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1978
Qualität der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	110 kWh/m ² *a,
Effizienzklasse , Ausweistyp:	Verbrauch,
Energieträger: Gas, Baujahr der Anlagetechnik:	1977
Bezugsfrei ab:	n.V.
Anzahl TG-Stellplatz:	1
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja

Objekt Nr. 2168KWBr

Bruder Immobilien e.K.
Telefon: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136

HD-Bergheim: 4 ZKB, gut vermietet, mit Stellplatz u. Keller, keine K-Prov.



69115 Heidelberg

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 87 m²
Kaufpreis: 176.000 EUR

Objektbeschreibung:

Wohnzimmer: 21 m²
Schlafzimmer: 16 m²
Kinderzi 1: 13 m²
Kinderzi 2: 10 m²
Küche: 5 m²
Bad: 8 m², Dusche, WC, Waschbecken,
kein Fenster
WC: 2 m²
Diele 11 m²
Balkon: 5 m²
Abstellflächen: 1 m²
Keller: 5 m²

Tiefgaragen-Stellplatz

Kaltmiete : 700 €/mtl + Nebenkosten
Hausgeld nicht umlegbar: 139€/12

Miteigentums-Anteil: 6,729/1.000

Energieverbrauch (durchschnittlich): 110 kWh/
(m²xa) entspricht ca. 11 Liter Öl/m² im Jahr
(Energie für Warmwasser enthalten)

Gas-Zentralheizung, Kabel, DSL-Gebiet,
Hausmeister, Treppenhausreinigung, Winterdienst

Kaufnebenkosten: einfach in Ihren Browser
kopieren:
<http://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:
<http://www.sonnenverlauf.de>

KEINE KÄUFERPROVISION

Ausstattung:

Die Wohnung liegt im 4. OG des kleinen Wohnblocks mit nur 294 Wohnungen. Die Wohnung ist einfach ausgelegt, seit Jahren ist sie an eine WG mit 4 Mitgliedern vermietet, wobei einer als Hauptmieter fungiert, so daß man sich kaum um den Mieterwechsel kümmern muss.

Das Wohnzimmer(21m²) hat eine breite Fensterfront zum Balkon, der nach Süden geht und direkt auf die neu erbaute Bahnstadt schaut, die nur ca. 400m entfernt ist., mit Einkaufsgelegenheiten und einem Kino-Center. Insgesamt 3 Schlafzimmer machen die Wohnung vielseitig und flexibel nutzbar.

Im Eingangsbereich des Hauses gibt es eine Rampe, die von Rollstuhlfahrern genutzt werden kann, der Fahrstuhl transportiert Sie sicher ins 4. OG.

Die Wohnung wird abgerundet durch einen Kellerraum und einen TG-Stellplatz, der in Heidelberg mit Gold aufgewogen wird.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Es besteht ein Sanierungsbedarf im Gebäude, der aber bereits im Kaufpreis berücksichtigt wurde. Im Erdgeschoß wird das Fitness-Center Pfitzenmeier einziehen, Lage und Substanz sind also gut.

Es ist eine Sanierung des Gebäudes geplant mit einer Umlage für die Wohnung von ca. 30-40 T€, die bereits großzügig im Kaufpreis berücksichtigt wurde.

Der Eigentümer verkauft aus Altersgründen.
KEINE KÄUFERPROVISION

Lage:

Die Wohnung liegt in einem großen Wohnblock (ca. 300 Einheiten) im zentral gelegenen Stadtteil Bergheim nahe der Czerny-Brücke, Blücherstr. 1. die Bus- und Strassenbahnhaltestelle "Czerny-Brücke" liegt direkt vor dem Gebäude.



HD-Bergheim: 4 ZKB, gut vermietet, mit Stellplatz u. Keller, keine K-Prov.



69115 Heidelberg

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 87 m²
Kaufpreis: 176.000 EUR

Zum Hauptbahnhof sind es ca. 400 m, wo weitere Bus-, S-Bahn und regionale, überregionale und internationale DB-Verbindungen und Fernbus-Verbindungen schnell erreicht werden können, zum Stadtzentrum ca. 1.600 m, zur Autobahn 500 m. Auch die Uni ist nur einen Katzensprung entfernt, so daß die Vermietung an Studenten kein Problem ist, und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe (200 m). Heidelberg hat bei 130.000 Gesamt-Einwohnern ca. 35.000 Studenten, die den Wohnungsmarkt beherrschen. Hinzu kommen zahlreiche wissenschaftliche Fachkräfte und Mitarbeiter international operierender Unternehmen (z.B. Heidelberg Druck, Heidelberger Zement, SAP, Krebsforschungszentrum).

Sonstiges:

Nachteil: einfache Ausstattung, anstehende Sanierung des Hauses, Bad ohne Fenster
Vorteil: gut vermietet, verkehrsgünstig, TG-StPl., unschlagbare zentrale Lage, keine Käufer-Provision

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler 2013“, - "2019" ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015 - 2019. Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

Bei mehreren gleichartigen Kaufangeboten behält sich der Eigentümer vor, eventuell ins Bieterverfahren zu gehen.



HD-Bergheim: 4 ZKB, gut vermietet, mit Stellplatz u. Keller, keine K-Prov.



69115 Heidelberg

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 87 m²
Kaufpreis: 176.000 EUR



Sicht vom Czernyring



Eingangsbereich Blücherstrasse



Grundriss HD Blücher



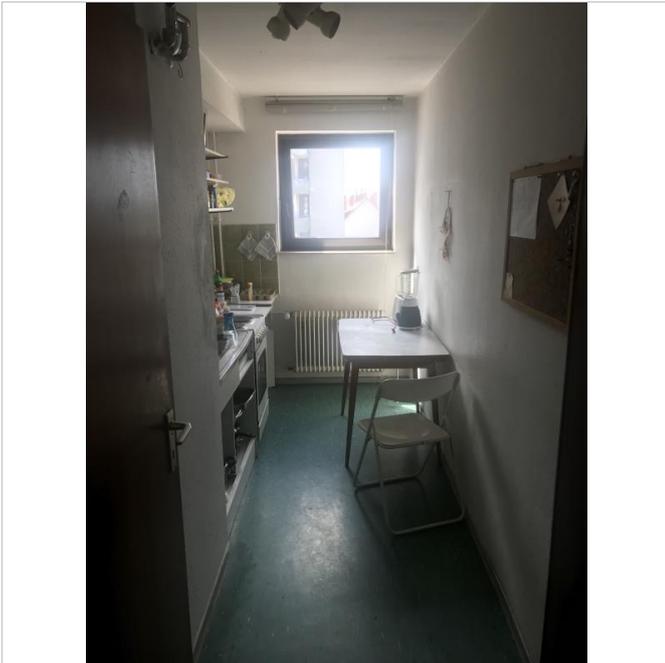
Balkon zur Bahnstadt

HD-Bergheim: 4 ZKB, gut vermietet, mit Stellplatz u. Keller, keine K-Prov.



69115 Heidelberg

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 87 m²
Kaufpreis: 176.000 EUR



Küche Heidelberg

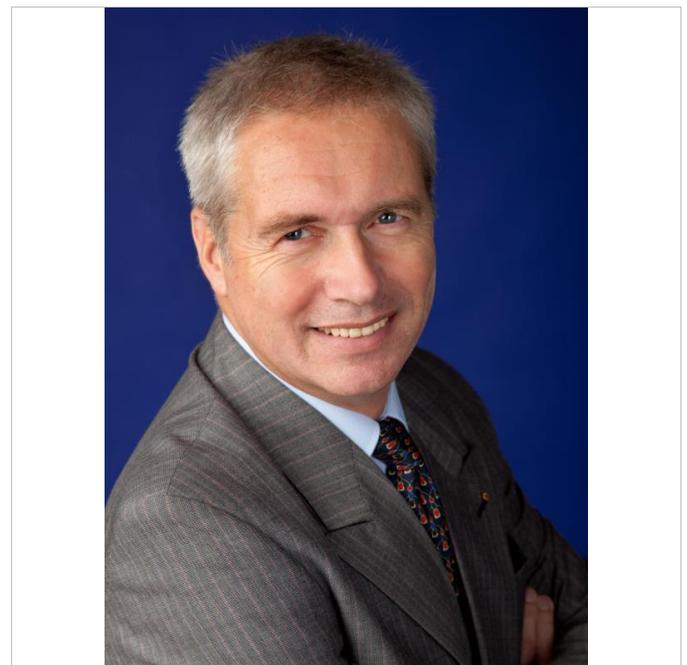


Ihr 1. zertifizierter Makler
im Rhein-Neckar-Kreis
Zertifiziert nach DIN EN 15733

Zertifizrt. Makler Heidelberg



Liniennetzplan_HD



Verantwortlich E.-W. Bruder



HD-Bergheim: 4 ZKB, gut vermietet, mit Stellplatz u. Keller, keine K-Prov.

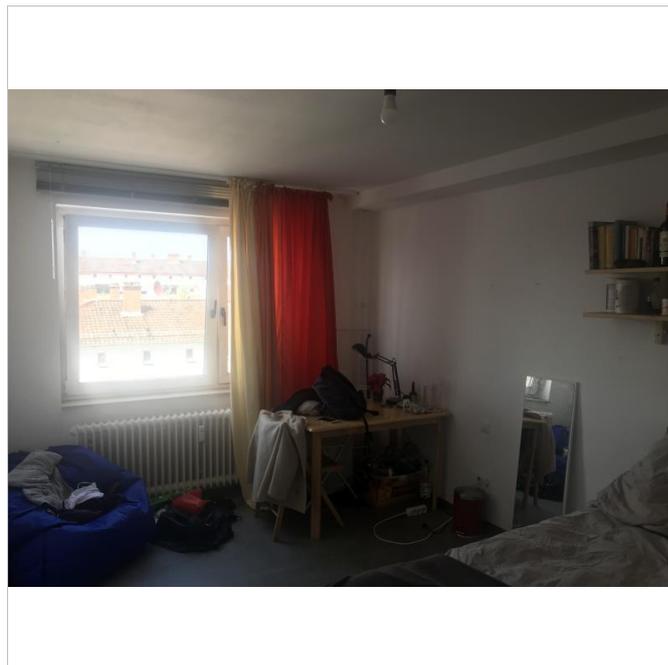


69115 Heidelberg

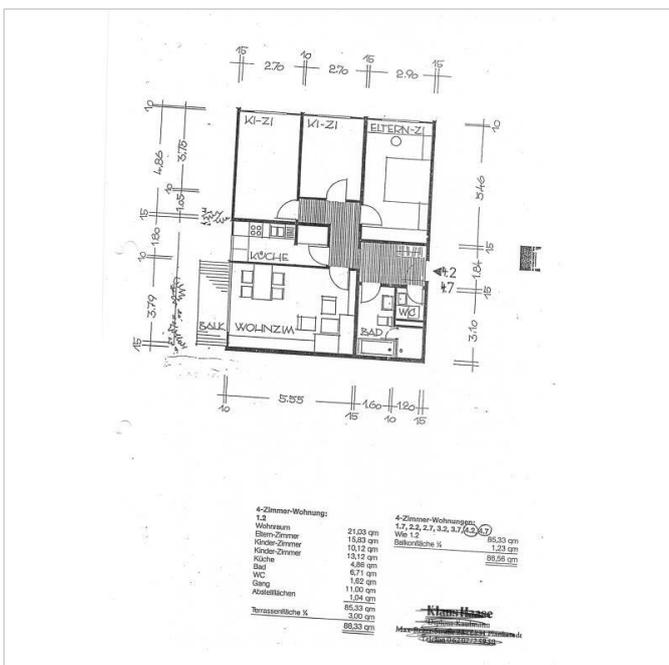
Zimmer: 4
 Wohnfläche: ca. 87 m²
 Kaufpreis: 176.000 EUR



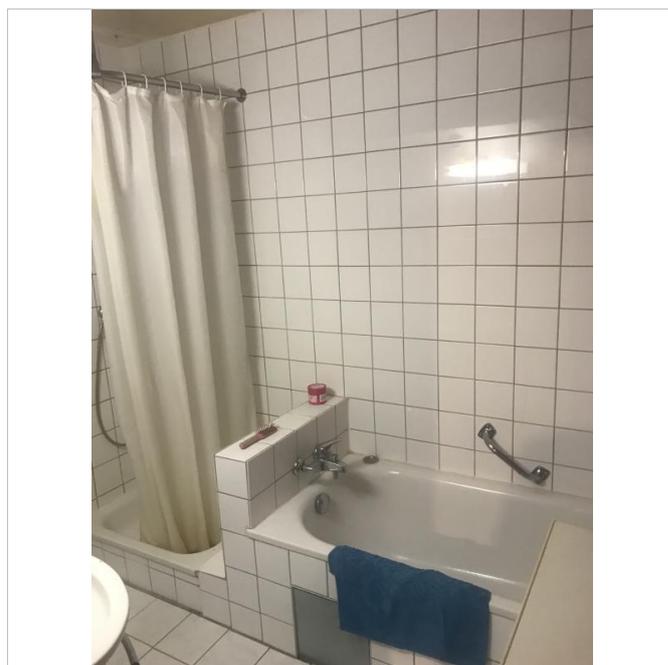
Liniennetzplan_MA_LU



Kinderzimmer



Grundriss



Bad Heidelberg



HD-Bergheim: 4 ZKB, gut vermietet, mit Stellplatz u. Keller, keine K-Prov.



69115 Heidelberg

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 87 m²
Kaufpreis: 176.000 EUR



Innenhof Heidelberg



Grundriss

Ohne Makler wäre diese Immobilie nicht auf dem Markt, weil Privatverkäufe meist unter der Hand ohne Anzeige weggehen. Wenn Sie nicht am Ort wohnen, haben Sie dann keine Chance ohne Makler!!!

Ohne Makler weniger Markt



HD-Bergheim: 4 ZKB, gut vermietet, mit Stellplatz u. Keller, keine K-Prov.



69115 Heidelberg

Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 87 m²
Kaufpreis: 176.000 EUR