

# Heidelberg-Rohrbach Max-Joseph-Str. 53: DHH, OPEN HOUSE 11.Mai 11.00 - 12.00h, keine K-Prov!!



69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 380.000 EUR

Objekt-Nr.: 2161KHBr

**Bruder Immobilien e.K.**  
*nicht wohnen-LEBEN*



**Ihr Ansprechpartner:**  
Bruder Immobilien e.K.  
Herr Ernst-Werner Bruder  
E-Mail: [info@bruderimmobilien.de](mailto:info@bruderimmobilien.de)  
Tel: +49 6221 5028430  
Mobil: +49 172 3918136  
Fax:

Immobilie:	DHH
Grundstückgröße:	ca. 329 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 13 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 45 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1968
Qualität der Ausstattung:	renovierungsbedürftig
Letzte Modernisierung (Heizung, Fußböden):	2010 (Fenster, Heizung, Fußböden)
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Fernwärme
Bezugsfrei ab:	01.06.2019

Objekt Nr. 2161KHBr

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

Heidelberg-Rohrbach Max-Joseph-Str. 53: DHH, OPEN HOUSE 11.Mai 11.00 - 12.00h,  
keine K-Prov!!



69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 380.000 EUR

## Objektbeschreibung:

Grundstück ca. 10,5 \* 31,5m

Erdgeschoß:

Wohnzimmer: 17m<sup>2</sup>

Küche: 12 m<sup>2</sup>

Bad: 6m<sup>2</sup>, Dusche, Wanne, WC, Waschbecken,  
Fenster

Diele: 8 m<sup>2</sup>

Terrasse: 3m<sup>2</sup>

Gäste-WC: 2m<sup>2</sup>

OG

Schlafzimmer: 17m<sup>2</sup>

Kinderzimmer: 12m<sup>2</sup> (Holz-Fenstersturz  
erneuerungsbedürftig)

Flur: 2m<sup>2</sup>

Balkon/Dachterrasse: 10m<sup>2</sup> (über Bad im EG)

Dachgeschoß

Zimmer: 9m<sup>2</sup> mit Dachgaube nach Süden  
Dachboden

Keller: 45m<sup>2</sup>, separater Treppe zum Garten.  
Fernwärme

kein Denkmalschutz

Baujahresbedingte Feuchtigkeit im Keller

Energieverbrauch (durchschnittlich): kWh/ (m<sup>2</sup>xa)  
entspricht ca. Liter Öl/m<sup>2</sup> im Jahr (Energie für  
Warmwasser enthalten) (folgt)

Fernwärmel-Zentralheizung, Fenster und  
Fußbodenbeläge 2010 neu

Kaufnebenkosten: einfach in Ihren Browser  
kopieren:

<http://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:

<http://www.sonnenverlauf.de>

## Ausstattung:

Diese Doppelhaushälfte ist die westliche, d.h. hat  
mehr Sonne als der Nachbar.

Gebaut 1913 als Bestandteil einer Mitarbeiter-  
Siedlung der Eisenbahn -Fabrik Fuchs  
([https://de.wikipedia.org/wiki/Waggonfabrik\\_Fuchs](https://de.wikipedia.org/wiki/Waggonfabrik_Fuchs)), diente dieses Areal den Führungskräften der  
Eisenbahnfabrik lange Jahrzehnte als Heimstätte .  
Ähnliches kennen wir von den sozial orientierten  
Arbeitersiedlungen bei Krupp, Bosch und  
Siemens, die damals weltweit wegweisend waren.  
Hier tollten die Kinder einer ganzen Generation,  
wurden oft selber Mitarbeiter bei Fuchs. 1970  
wurde der Anbau erstellt - der Gutachterausschuß  
der Stadt Heidelberg hat das fiktive Baujahr auf  
1968 festgesetzt.

Etwas ungewöhnlich ist das große Badezimmer im  
Erdgeschoß, auf dessen Dach sich die Terrasse  
des OG befindet.

Fenster, Heizung und Fußböden wurden 2010 neu  
gemacht. Vom Bebauungsplan her könnte man  
das Gebäude noch erweitern, sowohl in der Breite  
als auch in der Tiefe (vorbehaltlich Bauantrag  
notwendig).

Die Grundstücksbreite läßt einen eigenen  
Stellplatz zu, der aber wegen der entspannten  
Parksituation noch nicht eingerichtet worden ist.  
Der Garten geht nach Süden, also eine optimale  
Sonnenausnutzung. Im Umfeld finden Sie  
alteingesessenen Bürger, aber auch viele junge  
Familien mit Kindern.

## Lage:



Heidelberg-Rohrbach Max-Joseph-Str. 53: DHH, OPEN HOUSE 11.Mai 11.00 - 12.00h,  
keine K-Prov!!



69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 380.000 EUR

Das Haus befindet sich in einer "Arbeitersiedlung",  
gebaut unmittelbar vorm I. WK, für die  
Mitarbeiter der Eisenbahnfabrik Fuchs.  
[https://de.wikipedia.org/wiki/Waggonfabrik\\_Fuchs](https://de.wikipedia.org/wiki/Waggonfabrik_Fuchs)

Der Garten liegt nach Süden, so dass Sie die  
optimale Sonnennutzung haben.

Die Haus ist verkehrsgünstig, aber doch ruhig.  
Die nächsten Restaurants und Kneipen sind nur  
400 m entfernt, aber auch alle Geschäfte des  
täglichen Bedarfs, ein Penny-Markt ca. 500 m.

Die Entfernung zum S-Bahnhof Heidelberg  
Kirchheim-Rohrbach beträgt nur 400 Meter, somit  
sind Sie innerhalb von 5 Minuten mit der S-Bahn  
in der Heidelberger Innenstadt. Zum  
Nahversorgungszentrum sind es ca. 800m,  
Bäckerei ca. 300m, nächste Bushaltestelle ca. 100  
m.

Zur B 3 ist es ca. 2 km, auf die Autobahn sind Sie  
in 5 min.

Heidelberg selbst hat über 147. 000 Einwohner,  
davon 40. 000 Studenten. Das Heidelberger  
Schloss ist weltbekannt, Massen Touristen pilgern  
jedes Jahr zur heiligen Stätte der Kultur. Nach  
Mannheim sind es ca. 20 min; Stuttgart 50 min;  
Karlsruhe 35 min.

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben  
des Eigentümers, für die wir keine Haftung  
übernehmen können.

OPEN HOUSE: Interessenten brauchen sich nicht  
anzumelden, alle kommen im selben Zeitraum  
(11.00 - 12.00h), tragen sich in eine Liste ein  
(einzige Wartezeit), erhalten ein Kurz-Expose,  
gehen selbständig durch die Räume, können  
Fragen stellen. Wenn Ihnen die Immobilie gefällt,  
vereinbaren wir einen individuellen ZWEIT-Termin.  
Auf diese Art erhalten alle Interessenten die  
gleiche Chance, - wenn beim klassischen  
sequentiellen Verfahren die ersten 3 eine Zusage  
geben, würden die letzten überhaupt keinen  
Besichtigungstermin mehr bekommen.  
Gleichzeitig sind die Wartezeiten minimal, Sie  
bekommen z.T. auch die Überlegungen und  
Fragen der anderen Interessenten mit, Sie stehen  
nicht unter Zeitdruck, kein Makler sitzt Ihnen im  
Nacken. Und um unsere Güte voll zu machen: es  
gibt auch Leitungswasser zu trinken  
(kostenlos!!!).

Bei mehreren gleichen Angeboten behält es sich  
der Eigentümer vor, ins Bieterverfahren zu gehen.

## Sonstiges:

Nachteil: Sanierungsbedarf, nur 92qm  
Wohnfläche

Vorteil: Heizung/Fenster neu, 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



Heidelberg-Rohrbach Max-Joseph-Str. 53: DHH, OPEN HOUSE 11.Mai 11.00 - 12.00h,  
keine K-Prov!!

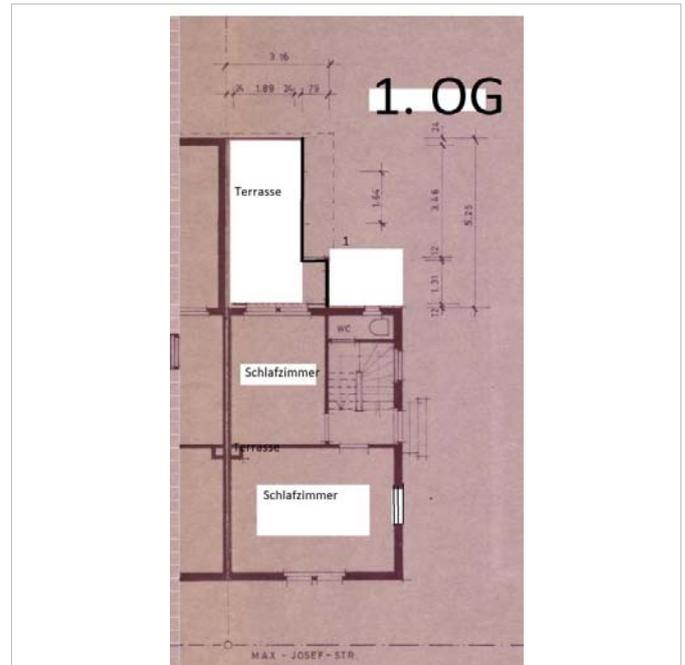


69126 Heidelberg

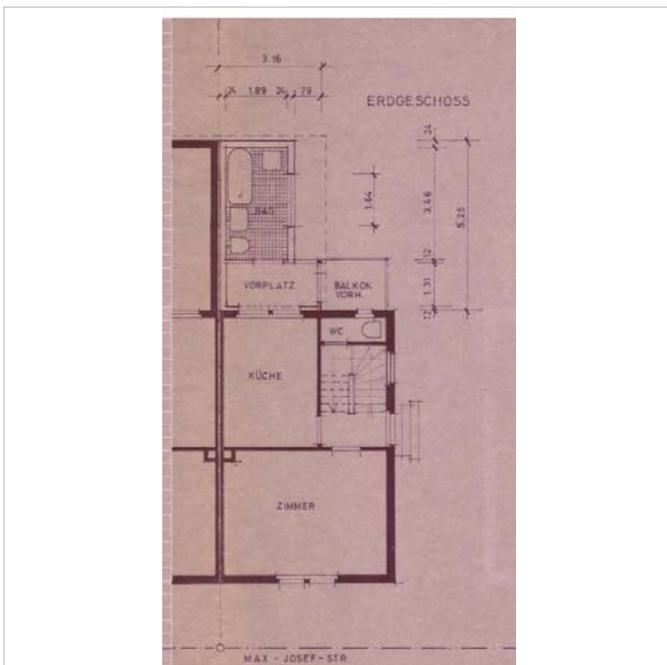
Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 380.000 EUR



Fassade



Grundriss OG



Grundriss EG



Küche Heidelberg-Rohrbach

Heidelberg-Rohrbach Max-Joseph-Str. 53: DHH, OPEN HOUSE 11.Mai 11.00 - 12.00h,  
keine K-Prov!!



69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 380.000 EUR



Bad Heidelberg-Rohrbach



Zert.. Makler Heidelberg

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



Verantwortlich E.-W.Bruder



Heidelberg-Rohrbach Max-Joseph-Str. 53: DHH, OPEN HOUSE 11.Mai 11.00 - 12.00h,  
keine K-Prov!!



69126 Heidelberg

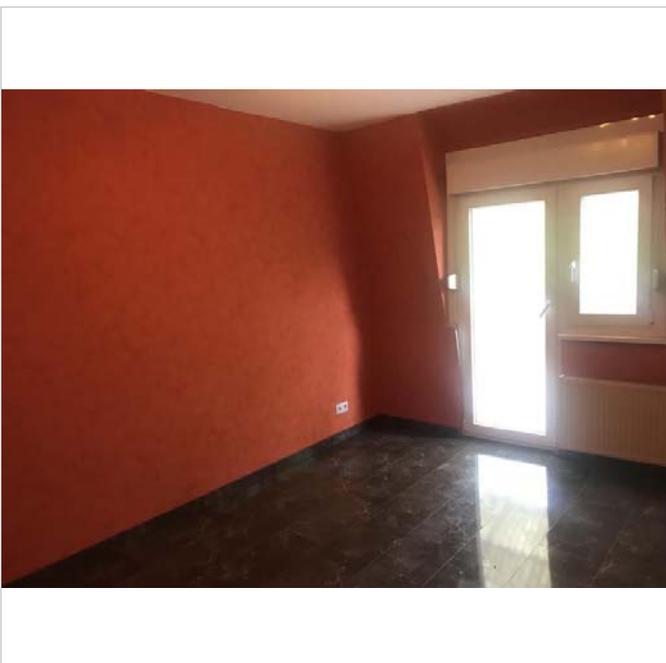
Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 380.000 EUR



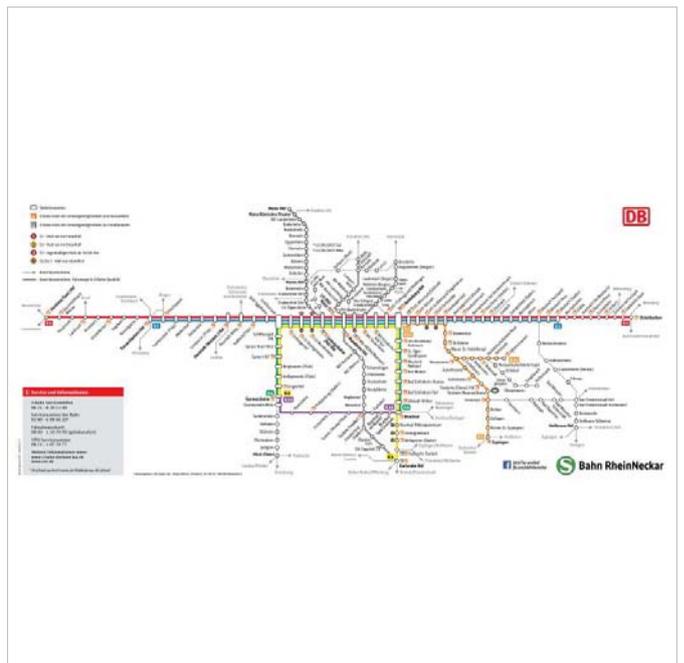
Wohnzimmer Heidelberg-Rohrbach



Schlafzimmer 17qm



Kinderzimmer 1. OG



S-Bahn-Plan DB

Heidelberg-Rohrbach Max-Joseph-Str. 53: DHH, OPEN HOUSE 11.Mai 11.00 - 12.00h,  
keine K-Prov!!

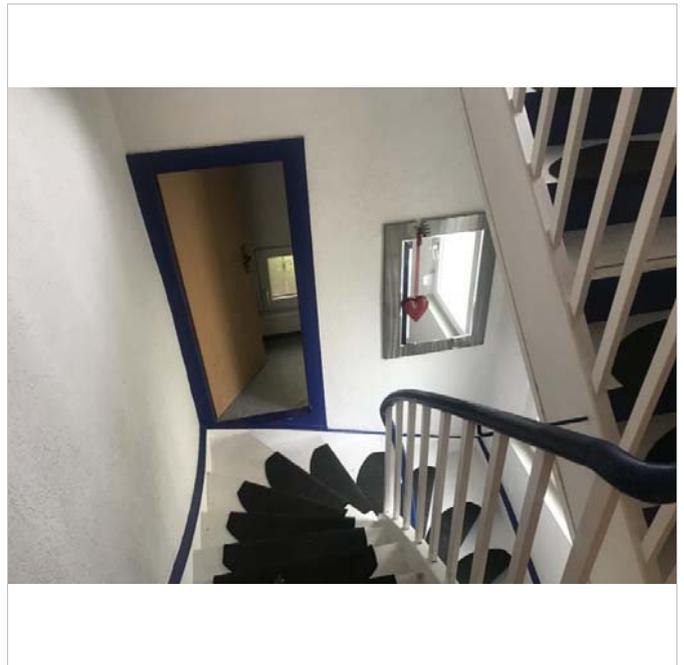


69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 380.000 EUR



Liniennetzplan\_Bahn HD



Treppenhaus mit Gäste-WC



Dachzimmer

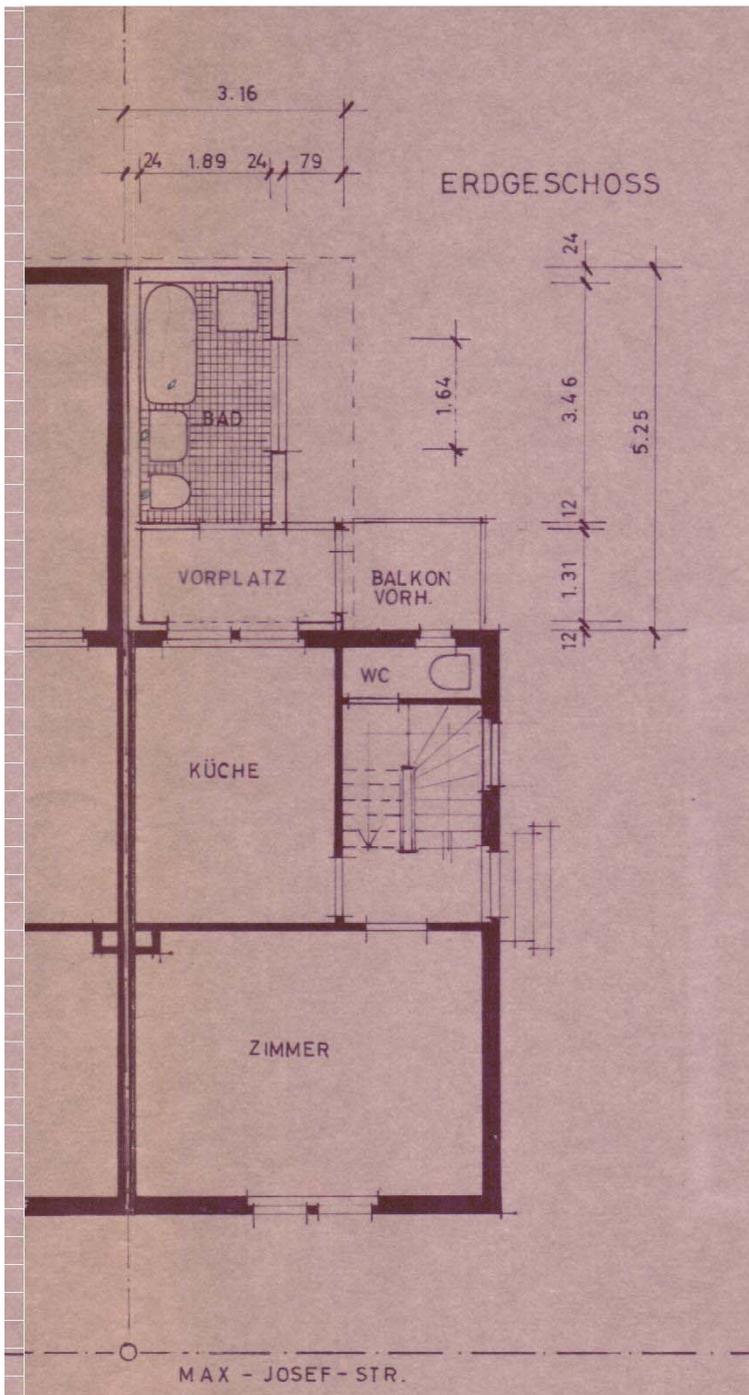


Heidelberg-Rohrbach Max-Joseph-Str. 53: DHH, OPEN HOUSE 11.Mai 11.00 - 12.00h,  
keine K-Prov!!



69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 380.000 EUR

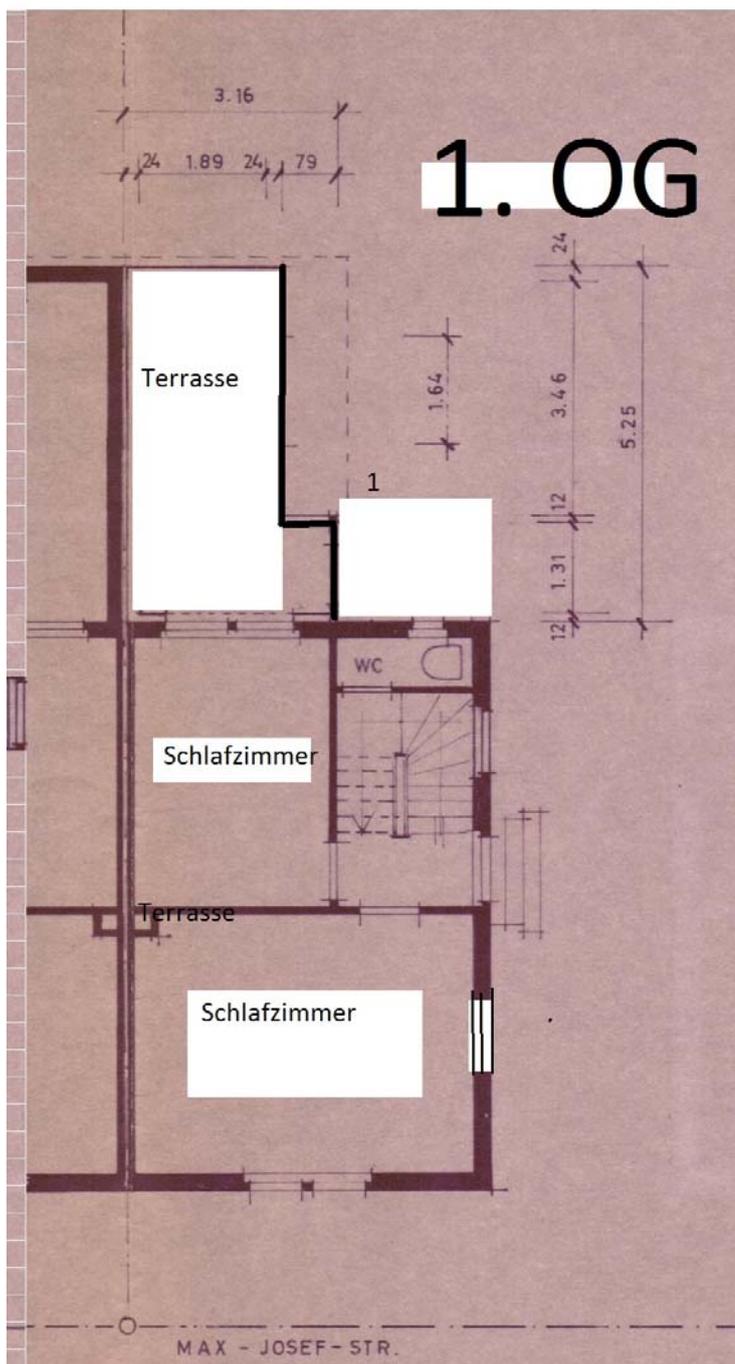


Heidelberg-Rohrbach Max-Joseph-Str. 53: DHH, OPEN HOUSE 11.Mai 11.00 - 12.00h,  
keine K-Prov!!



69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 380.000 EUR



Heidelberg-Rohrbach Max-Joseph-Str. 53: DHH, OPEN HOUSE 11.Mai 11.00 - 12.00h,  
keine K-Prov!!



69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 92 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 380.000 EUR

Wohnfläche HD, Max-Joseph 53

	länge	Breit	QM	umrechnung	Summe	
EG					*	
Wohnzimmer	4,99	3,49	17,42		17,42	
Küche	4,26	2,75	11,72		11,72	
Flur	2,06	2,08	4,28		4,28	
Flur Bad	2,68	1,36	3,64		3,64	
Bad	3,47	1,82	6,32		6,32	
Terrasse klein	1,54	2,08	3,20	0,50	1,60	44,98
OG						
Zimmer Straße	3,42	5,02	17,17		17,17	
Zimmer Garten	4,33	2,79	12,08		12,08	
Flur	2,09	1,00	2,09		2,09	
Terrasse	4,80	2,00	9,60	0,50	4,80	36,14
Gäste-WC	0,98	1,82	1,78		1,78	1,78
Dachgeschoß	3,15	2,84	8,95		8,95	8,95
						91,85