

# Heidelberg-Emmertsgrund: 4 ZKB 120m<sup>2</sup> mit 3 Balkonen/Terrasse, Talblick, frei, keine Käufer-Prov.



69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 222.000 EUR

Objekt-Nr.: 2194KWBr

**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:	MFH
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 6 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	10
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1973
Qualität der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert:	97 kWh/m <sup>2</sup> *a,
Effizienzklasse C, Ausweistyp:	Verbrauch,
Energieträger:	Fernwärme, Baujahr der
Anlagentechnik:	1973
Bezugsfrei ab:	sofort

Heizkosten sind in  
Nebenkosten enthalten: Ja

HD-Emmertsgrund: 4 ZKB 120m<sup>2</sup> mit 3 Balkonen/Terrasse, Talblick, frei, keine K-  
Prov.



69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 222.000 EUR

## Objektbeschreibung:

Wohnzimmer: 25m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer: 19m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer 1: 14 m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer 2: 14m<sup>2</sup>  
Küche: 8,3m<sup>2</sup> mit  
Essplatz: 7 m<sup>2</sup>

Bad: 5,7m<sup>2</sup>, Wanne, WC,  
Waschbecken, kein Fenster  
WC: 2 m<sup>2</sup>  
Diele: 8 m<sup>2</sup>  
Flur: 6 m<sup>2</sup>  
Abstellkammer: 2,5m<sup>2</sup>

Parkett-Boden  
Balkon + Terasse + Loggia:  
Keller: 6  
Energieverbrauch (durchschnittlich): 97 kWh/  
(m<sup>2</sup>xa) entspricht ca. 10 Liter Öl/m<sup>2</sup> im Jahr  
(Energie für Warmwasser enthalten)  
Fernwärme-Zentralheizung, Kabel, Fahrradkeller,  
Hausmeister, Treppenhausreinigung,  
Winterdienst, Einzel-Garage  
I  
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 1. OG eines Mehrfamilienhauses mit mehreren Eingängen, am Mombertplatz. Der Blick ins Tal wird sie begeistern, aber auch der Schnitt der Wohnung ruft Wohlgefallen hervor: wo sonst haben Sie 3 Schlafzimmer und 3 Balkone/Terrassen? Alle Räume gehen vom Flur/Diele ab, also keine Durchgangszimmer. Die beiden Kinderzimmer haben eine Terrasse, das Elternschlafzimmer einen West-Balkon, und vom Wohnzimmer aus schreiten Sie gleichfalls ins Freie, wobei Sie einen herrlichen Blick ins Tal haben, während die Abendsonne Sie umschmeichelt. In allen Räumen liegt sehr gepflegtes Parkett. Küche und Essecke sind zusammengefaßt, so daß Sie keine Essensgerüche im Wohnzimmer haben. Das Bad mit zwei Waschbecken ist im eleganten Retro-Design gehalten, genauso wie das zusätzliche Gäste-WC. 2 Abstellkammern können auch als Gästezimmer für die Schwiegermütter dienen - Sie werden sie sonst nie mehr los. Ein Kellerraum rundet das Angebot ab, zusammen mit der abgeschlossenen Einzel-Garage.

## Lage:

Die Wohnung liegt auf dem Emmertsgrund ganz im Westen, davor beginnen die Weinberge und Felder ins Tal. Das Haus liegt an einem Hang des Königsstuhls über Heidelberg-Rohrbach und Leimen; südlich des Stadtteils Boxberg. Bis zum Bahnhof Richtung Heidelberg/ Karlsruhe sind es 5 km; zur Heidelberger Innenstadt 8 km; nach Mannheim 25 km und nach Karlsruhe 55 km. Die nächstgelegene Autobahn ist die A5, die Autobahnanschlussstelle Richtung Heidelberg/Schwetzingen ist 7 km entfernt; eine Anbindung an die B 3 (Heidelberg - Leimen) gibt



HD-Emmertsgrund: 4 ZKB 120m<sup>2</sup> mit 3 Balkonen/Terrasse, Talblick, frei, keine K-  
Prov.



69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 222.000 EUR

es ebenfalls. Der Emmertsgrund wird von den Buslinien 27, (nach Rohrbach-Süd), 29 (nach Boxberg) und 33 (nach Heidelberg-Ziegelhausen) bedient.

Der Stadtteil Heidelberg-Emmertsgrund verfügt über eine Grundschule, Kindergärten, Metzger, Bäcker, verschiedene Vereine sowie ein Seniorenwohnheim, das Augustinum.

Der Stadtteil Emmertsgrund weist soziale Gegensätze auf. Die Bebauung reicht vom einfachen Bungalow bis hin zum mehrstöckigen Hochhaus.

### Sonstiges:

Nachteil: Bad ohne Fenster,  
renovierungsbedürftig

Vorteil: 3 SZ, 3 Balkone/Terrassen, Blick ins Tal,  
frei, gut vermietbar, keine Käufer-Provision

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert, entspricht der ISO 9000/9001

Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler“ mehrfach seit 2013 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" seit 2015.

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



HD-Emmertsgrund: 4 ZKB 120m<sup>2</sup> mit 3 Balkonen/Terrasse, Talblick, frei, keine K-  
Prov.



69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 222.000 EUR



Blick ins Tal

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

Ohne Makler kein Markt



Grundriss Heidelberg



Wohnzimmer zur Loggia

HD-Emmertsgrund: 4 ZKB 120m<sup>2</sup> mit 3 Balkonen/Terrasse, Talblick, frei, keine K-  
Prov.



69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 222.000 EUR



Küche mit Essplatz 15m<sup>2</sup>



Zert. Makler Heidelberg



Bad 5,6m<sup>2</sup>



Verantwortlich E.-W. Bruder

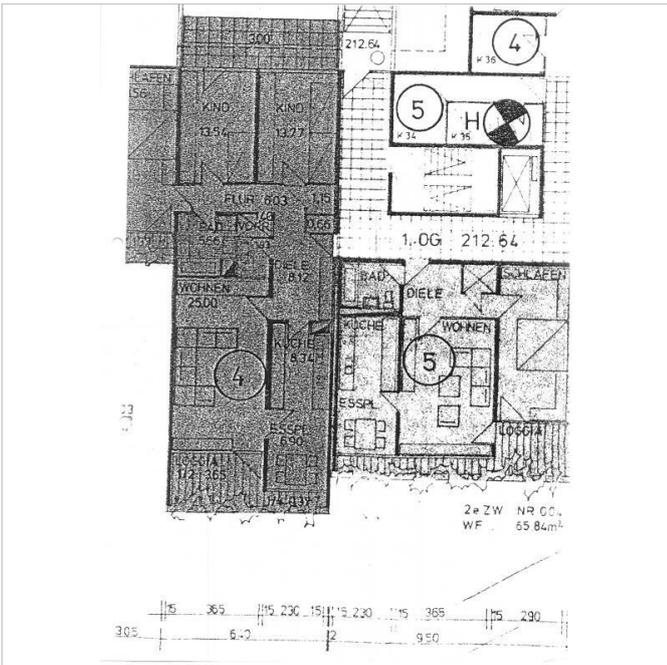


HD-Emmertsgrund: 4 ZKB 120m<sup>2</sup> mit 3 Balkonen/Terrasse, Talblick, frei, keine K-  
Prov.

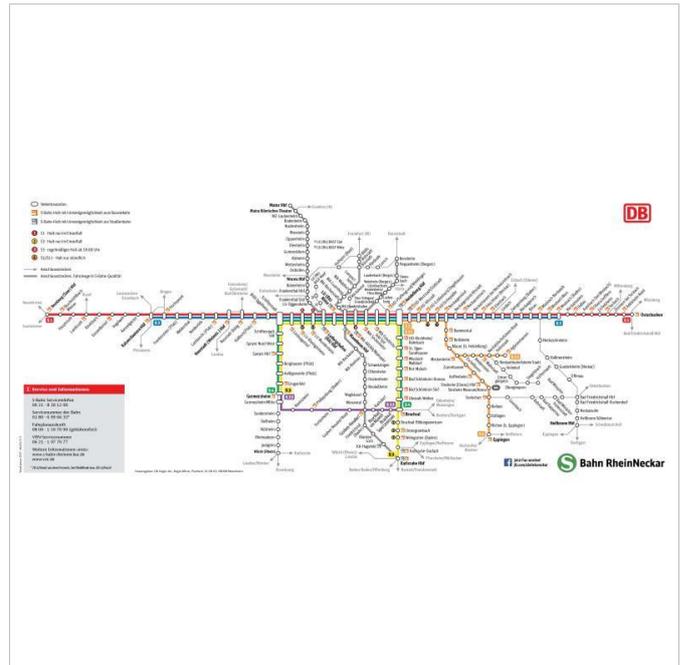


69126 Heidelberg

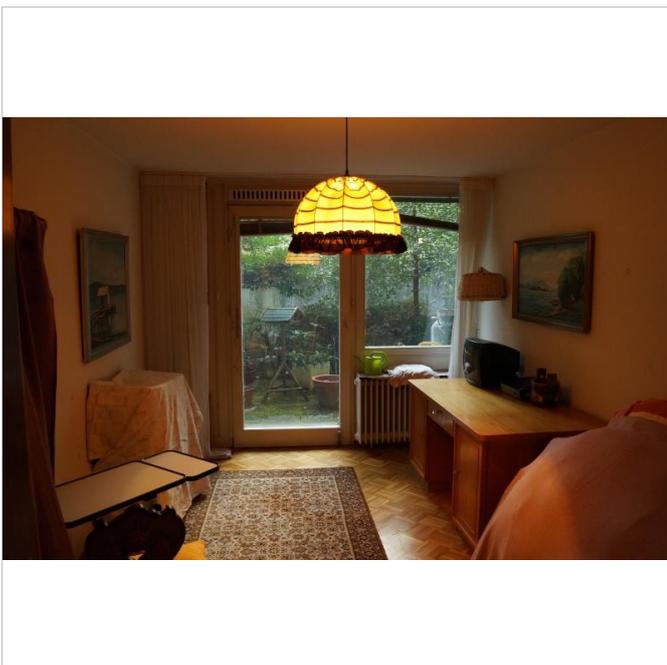
Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 222.000 EUR



Grundriss



S-Bahn-Plan DB mit WA



Kinderzimmer 2



Linienetzplan\_StraBahn-Bus HD

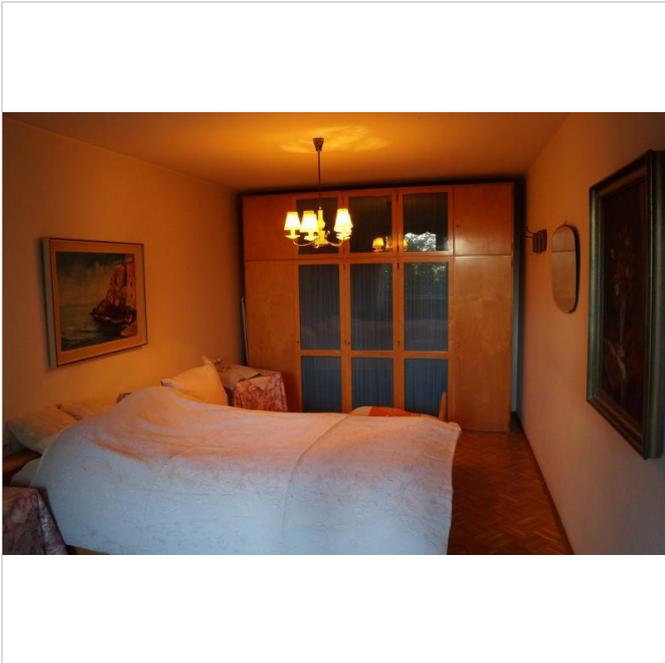


HD-Emmertsgrund: 4 ZKB 120m<sup>2</sup> mit 3 Balkonen/Terrasse, Talblick, frei, keine K-  
Prov.



69126 Heidelberg

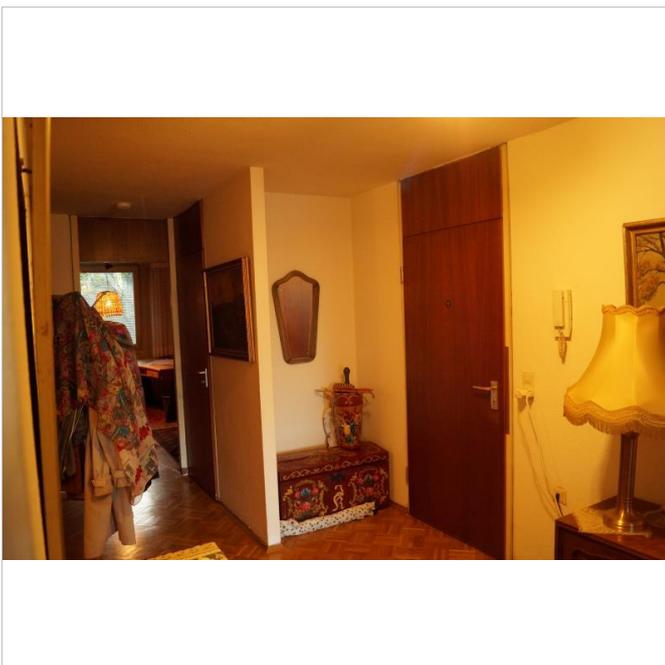
Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 222.000 EUR



Elternschlafzimmer 19m<sup>2</sup>



Busverkehr Walldorf-Heidelberg



Flur Eingangstür

HD-Emmertsgrund: 4 ZKB 120m<sup>2</sup> mit 3 Balkonen/Terrasse, Talblick, frei, keine K-  
Prov.



69126 Heidelberg

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 222.000 EUR