

HD-Rohrbach, 6 ZKB Maisonette, 5 SZ, Energie A+, hoch am Hang, Erstbezug, 2 Bäder



69126 Heidelberg

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 139 m²
Kaltmiete: 1.730 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 2.010 EUR

Objekt-Nr.: 2144MWBr

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: 4-FH
Balkonfläche: ca. 11 m²
Etage: 2. OG+DG
Etagenanzahl: 4
Schlafzimmer: 5
Badezimmer: 2
Keller:
Objektzustand: Erstbezug
Baujahr: 2018
Qualität der Ausstattung: gehoben
Letzte Modernisierung/
Sanierung: 2018
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Erdwärme
Energieverbrauchskennwert: 24 kWh/m²*a,
Effizienzklasse A+, Ausweistyp: Bedarf,
Energieträger: Luft/Wasser-
Wärmepumpe, Baujahr der Anlagetechnik: 2018
Bezugsfrei ab: 1.1.2019
Anzahl Stellplatz: 1
Nebenkosten: 280 EUR
Heizkosten sind in
Nebenkosten enthalten: Ja

HD-Rohrbach, 6 ZKB Maisonette, 5 SZ, Energie A+, hoch am Hang, Erstbezug, 2 Bäder



69126 Heidelberg

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 139 m²
Kaltmiete: 1.730 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 2.010 EUR

Objektbeschreibung:

Wohnung Maisonette

Wohn-Esszimmer mit Küche: 46 m² keine

Einbauküche

Schlafzimmer 1 14

Schlafzimmer 2 9,5

Schlafzimmer 3 14

Bad 7 Wanne, Fliesen,

Fenster

Diele 16

Balkon 11

OBEN

Galerie 6,4

Abstellraum: 0,5

Schlafzimmer 4 7

Schlafzimmer 5 9,5

Bad 2 3,4 Dusche, WC,

Fenster

Durch die Dachschrägen ist die Grundfläche oben, in der Kommoden u.ä. Platz haben, wesentlich größer als die offizielle Wohnfläche.

Fußböden: Vinyl und Fliesen

Stellplatz vorm Haus

Selbstverständlich werden Treppengeländer etc. noch angebracht.

Energieverbrauch (durchschnittlich): 24kWh/

(m²xa) entspricht ca. 2 Liter Öl/m² im Jahr

(Energie für Warmwasser enthalten)

Energieausweis nur im Entwurf, endgültiger nach Fertigstellung des Hauses.

Wärmepumpe-Zentralheizung, Satellit,

Gemeinschafts-Terrasse hinterm Haus

In den Nebenkosten enthalten: Grundsteuer,

Versicherung, Heizkosten, Allgmeinstrom,

Müllgebühren, SAT,

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:

<http://www.sonnenverlauf.de>

Ausstattung:

Dieser Neubau liegt in Rohrbach am ansteigenden Hang, 50m höher als der Rohrbacher Marktplatz.

In diesem 4-FH sind Sie der erste Nutzer der großen Maisonette-Wohnung.

Dominierend sind einerseits das große Wohnzimmer mit offener Küche, andererseits die großen Fensterflächen in fast allen Räumen, die teilweise als Spezial-Anfertigungen viel Licht in die Wohnung bringen. Das Wohnzimmer ist dabei z.T. offen zur Galerie oben, so daß ein extrem großzügiges Wohngefühl entsteht. Vom wohnzimmer aus treten Sie auch direkt auf den geräumigen Balkon, der Ihnen den Blick auf den Wald, aber auch über Heidelberg bis in die Pfalz ermöglicht.

Durch die Dachschrägen ist die Grundfläche oben, in der Kommoden u.ä. Platz haben, wesentlich größer als die offizielle Wohnfläche, so hat das Dachstudio oben eine Grundfläche von 28m² 2 Badezimmer, unten mit Eckbadewanne, oben mit Dusche, vermeiden einen morgentlichen Stau.

Der hochwertige Vinyl-Boden ist widerstandsfähiger als Laminat.

zusätzlich zum Balkon steht eine Gemeinschafts-Terrasse zur Verfügung.

Lage:

Die Maisonette-Wohnung befindet sich im 2./3.OG eines Gebäudes mit 4 Wohnungen in einer Sackgasse.



HD-Rohrbach, 6 ZKB Maisonette, 5 SZ, Energie A+, hoch am Hang, Erstbezug, 2 Bäder



69126 Heidelberg

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 139 m²
Kaltmiete: 1.730 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 2.010 EUR

Wald auf beiden Seiten des Taleinschnittes sorgt für ein hervorragendes Mikroklima, eine idyllische Atmosphäre und Wandergelegenheiten. Die Wohnung ist sehr ruhig gelegen, aber nicht einsam, ein Spielplatz ist 200m weit. Die nächsten Restaurants und Kneipen sind nur 500 m entfernt, aber auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Penny-Markt ca. 600 m. Die Entfernung zum S-Bahnhof Heidelberg Kirchheim-Rohrbach beträgt ca. 2.000 Meter, somit sind Sie innerhalb von 5 Minuten mit der S-Bahn in der Heidelberger Innenstadt, Bäckerei ca. 500 m. Nahversorgungszentrum Rohrbach-Süd und Hasenleiser je 2 km, auf dem Heimweg können Sie also alle Einkäufe erledigen. Zur B 3 ist es ca. 2 km, auf die Autobahn sind Sie in 8 min. Ein Ruftaxi ist 50m entfernt.

DIN EN 15733 zertifiziert, mehrfach vom FOCUS und BELLEVUE ausgezeichnet.

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.

Sonstiges:

Nachteil: kein Fahrstuhl
Vorteil: Erstbezug, ruhig, Balkon, energiegünstig A+

Bitte keine Anrufe, nur Email mit Anzahl der Personen, die einziehen, Beruf, Mindest-Netto-Einkommen: 4.000€.

Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können. Bruder Immobilien wurde als erster Makler im Rhein-Neckar-Kreis nach der europäischen Norm

HD-Rohrbach, 6 ZKB Maisonette, 5 SZ, Energie A+, hoch am Hang, Erstbezug, 2 Bäder

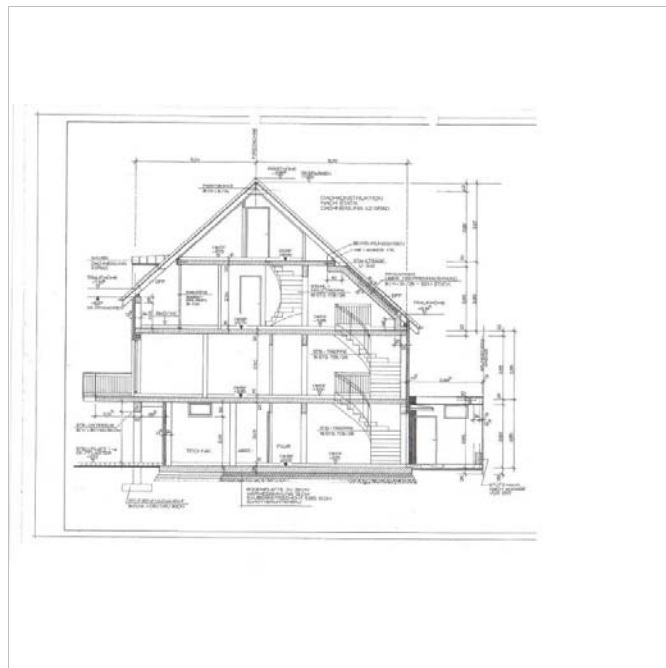


69126 Heidelberg

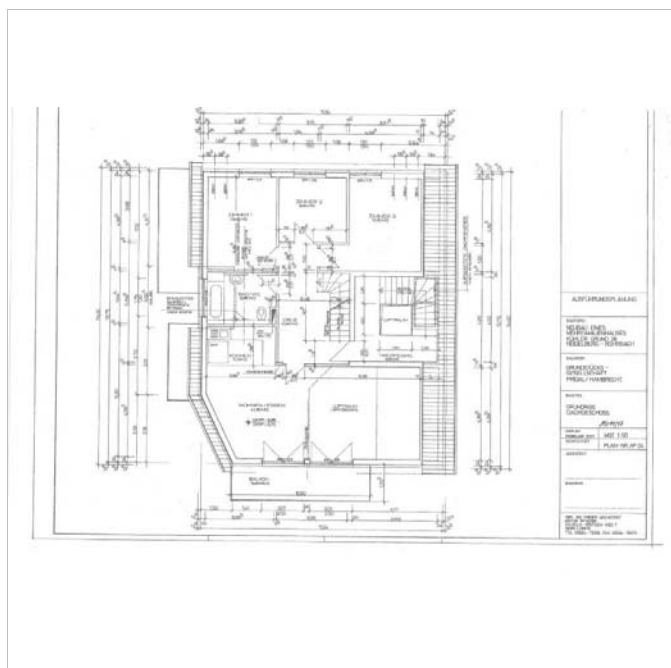
Zimmer: 6
 Wohnfläche: ca. 139 m²
 Kaltmiete: 1.730 EUR (zzgl. Nebenkosten)
 Warmmiete: 2.010 EUR



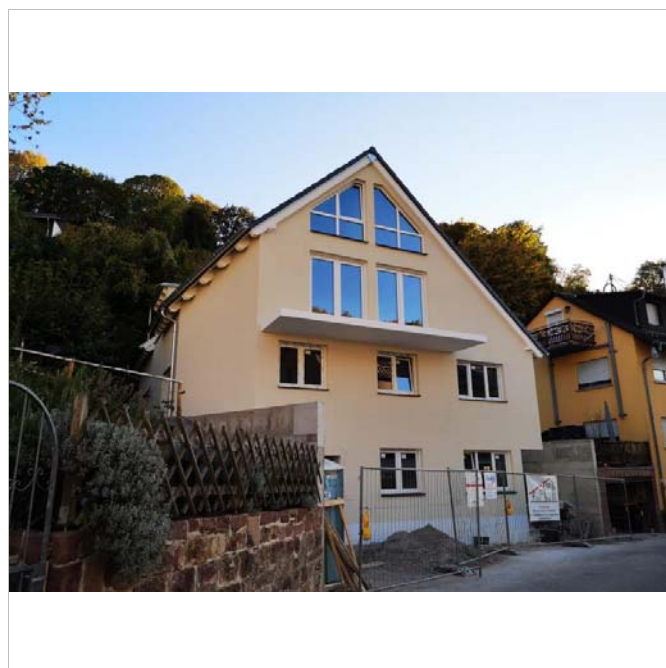
Front



Grund_Querschnitt



Grundrisse Kühler Grund_Maisonette



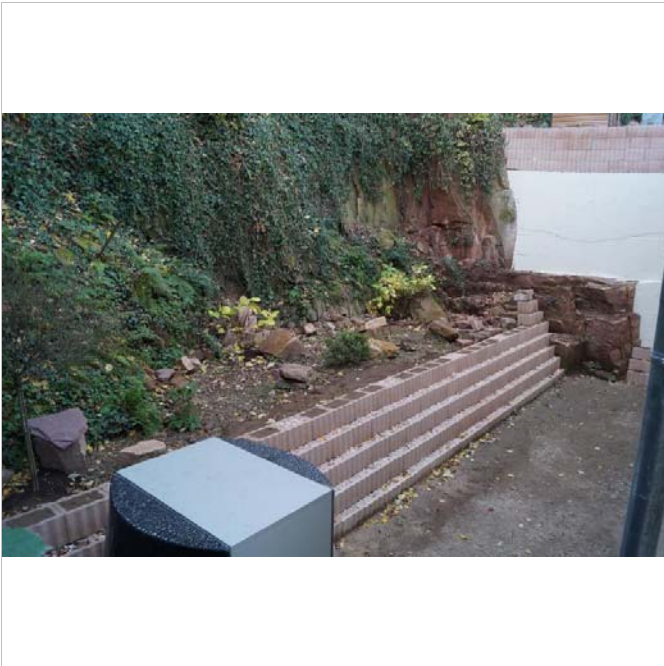
Strassenseite

HD-Rohrbach, 6 ZKB Maisonette, 5 SZ, Energie A+, hoch am Hang, Erstbezug, 2 Bäder



69126 Heidelberg

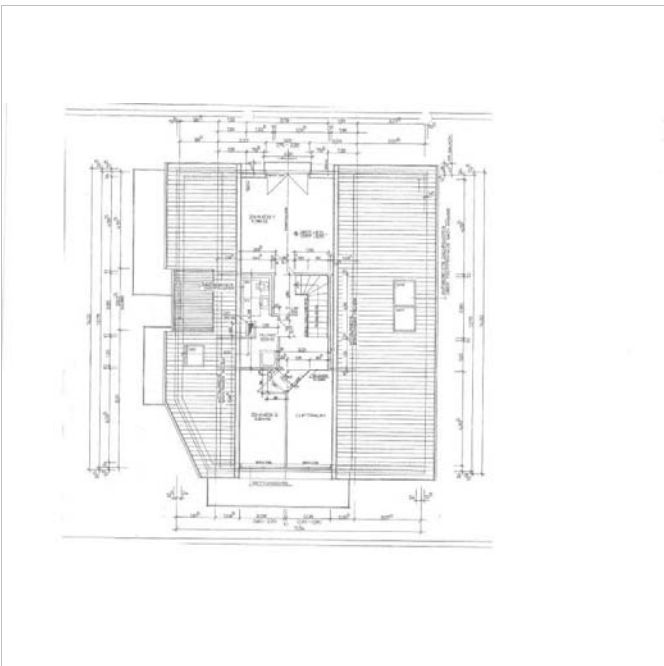
Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 139 m²
Kaltmiete: 1.730 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 2.010 EUR



Gemeinschaftsterrasse



Zert.. Makler Heidelberg



Grundrisse Maisonette oben



Verantwortlich E.-W. Bruder

HD-Rohrbach, 6 ZKB Maisonette, 5 SZ, Energie A+, hoch am Hang, Erstbezug, 2 Bäder

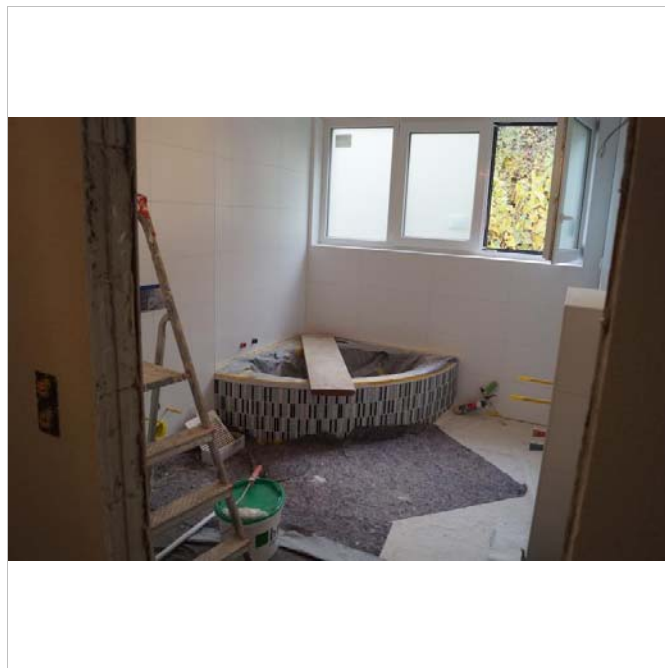


69126 Heidelberg

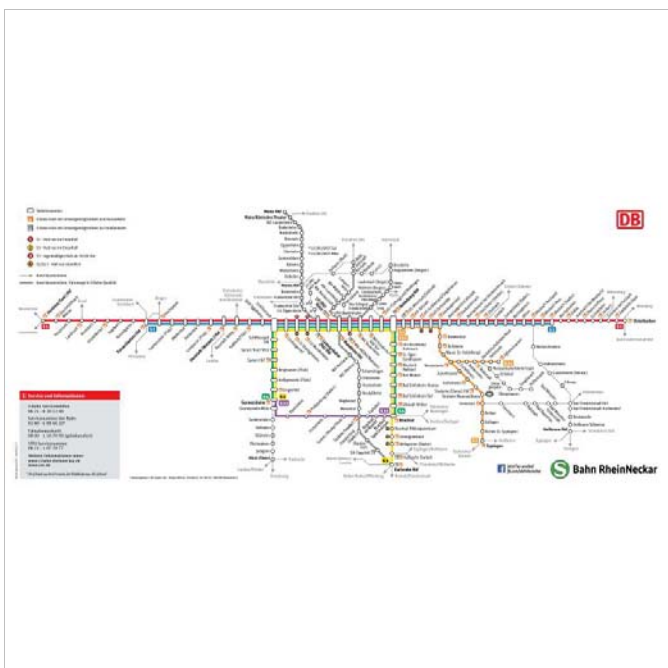
Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 139 m²
Kaltmiete: 1.730 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 2.010 EUR



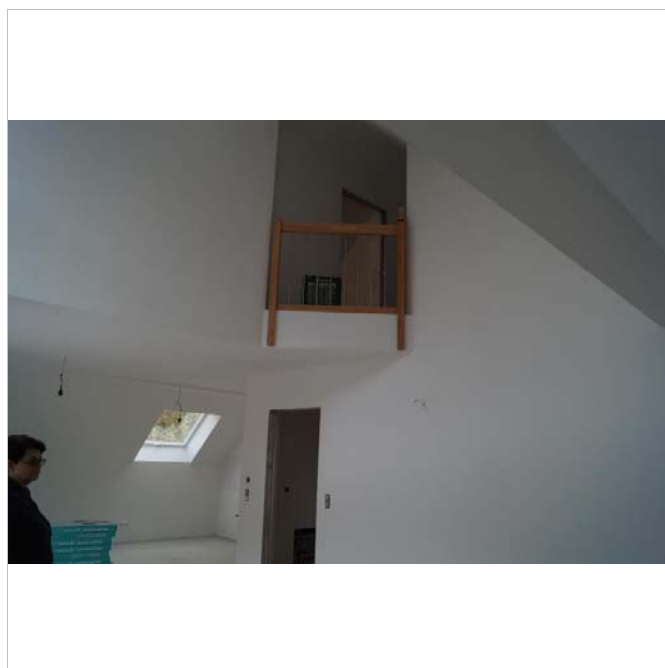
Liniennetzplan_HD



Bad unten



S-Bahn-Plan DB



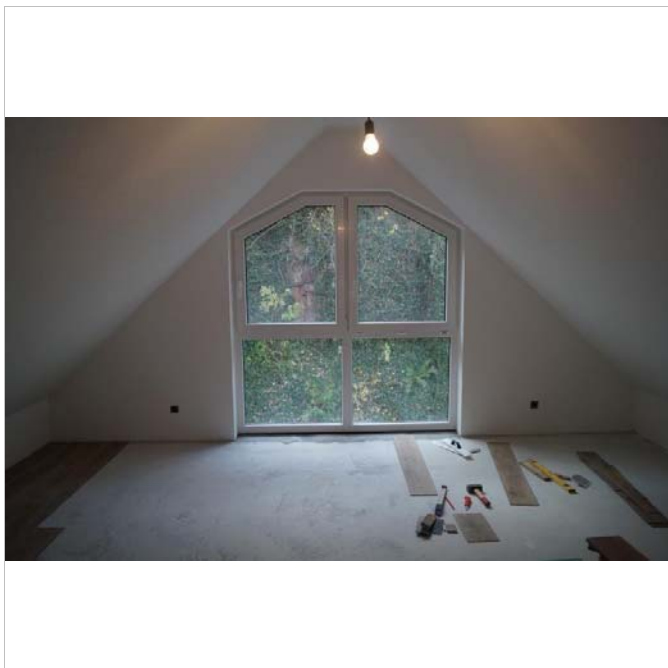
Blick WZ zur Galerie

HD-Rohrbach, 6 ZKB Maisonette, 5 SZ, Energie A+, hoch am Hang, Erstbezug, 2 Bäder

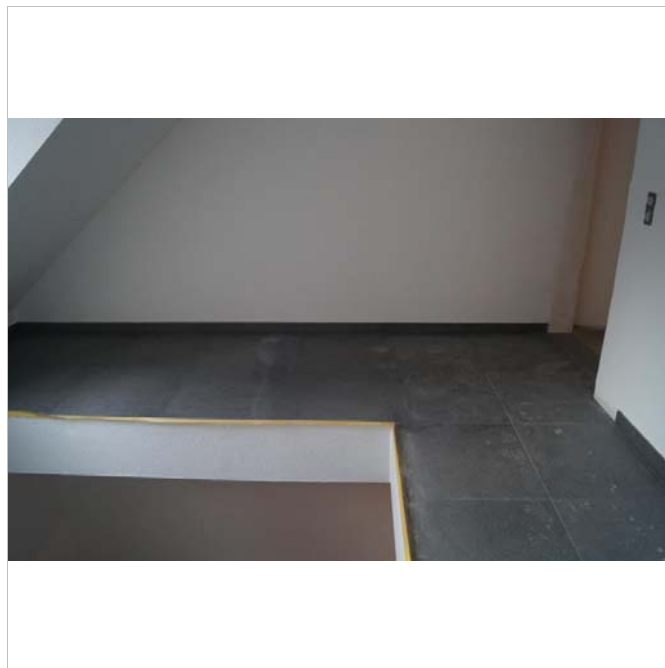


69126 Heidelberg

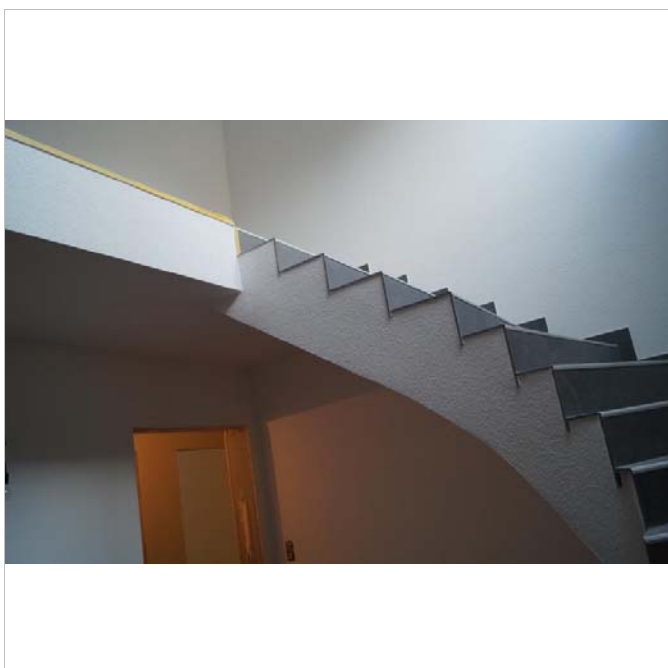
Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 139 m²
Kaltmiete: 1.730 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 2.010 EUR



Studio oben



Treppenabsatz vor Wohnung



Treppe innerhalb der Wohnung

HD-Rohrbach, 6 ZKB Maisonette, 5 SZ, Energie A+, hoch am Hang, Erstbezug, 2 Bäder



69126 Heidelberg

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 139 m²
Kaltmiete: 1.730 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 2.010 EUR