

HD-Wieblingen: Reihenendhaus saniert, mit 2 Bädern, Kamin, Hobbyraum + Dachstudio als Familientraum



69123 Heidelberg

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 162 m²
Kaltmiete: 2.200€ (zzgl. Nebenkosten)
Nebenkosten: 150€

Objekt-Nr.: 2169MHBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN



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

Immobilie:	Reihen-Endhaus
Grundstückgröße:	ca. 282 m ²
Gartenfläche:	ca. 150 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 21 m ²
Nutzfläche:	ca. 40 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung
Baujahr:	1980
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Letzte Sanierung:	2019
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert:	83 kWh/m ² *a, Effizienzklasse F, Ausweistyp: Bedarf, Energieträger: Fernwärme, Baujahr der Anlagentechnik: 1980
Bezugsfrei ab:	01.07.2019
Carport:	1

Nebenkosten (Steuer/Vers): 100 EUR

Objekt Nr. 2169MHBr

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

HD-Wieblingen: Reihenendhaus saniert, mit 2 Bädern, Kamin, Hobbyraum + Dachstudio als Familientraum



69123 Heidelberg

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 162 m²
Kaltmiete: EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR

Objektbeschreibung:

Wohnzimmer: 35 m², Fliesen, Zugang
Terrasse : 17m²

Küche: 11m²,
Abstellkammer
Diele

Gäste-WC mit exklusiver Keramik

Schlafzimmer: 22m²
Kinderzimmer 1: 12m²
Kinderzimmer 2: 12m²
Bad: 6,5m², Dusche, Wanne, WC, Waschbecken,
Fenster
Balkon: 4m²

Dachstudio: 35m²
Bad: 5,6m²

Hobbyraum: 30m²
Keller: 14m² + Diele u. Technik-Raum

Energieverbrauch (durchschnittlich): 161 kWh/
(m²xa) entspricht ca. 16 Liter Öl/m² im Jahr
(Energie für Warmwasser enthalten)

Fernwärme-Zentralheizung, Kabel, Satellit,
Waschküche, Haustiere nach Vereinbarung
In den Nebenkosten enthalten: Grundsteuer,
Versicherung,

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

Ausstattung:

Ausnahmsweise beginnen wir mit dem Gäste-WC:
wie Sie auf den Bildern sehen, ist hier eine
charmante, hochwertige Villeroy&Boch-
Installation gewählt worden - Ihre Gäste werden

sich also vorwiegend dort aufhalten (unabhängig
von Ihren Kochkünsten).

Die Innenbreite mit 5,50m ist großzügig, das
spiegelt sich auch im Wohngefühl gleich im Wohn-
Esszimmer wieder. Untypisch haben wir hier auch
einen offenen Kamin, vor dem Sie sich im Winter
auf dem Bärenfell räkeln können. Der Sprung in
den Garten erfolgt durch die große Schiebetür, so
daß Sie die Möbel direkt an die Fensterfront
stellen können.

Das Treppenhaus ist vom Wohnzimmer getrennt,
so daß der Lärm nicht nach oben steigt, Ihre
Kinder schlafen ruhiger!!!

Im ersten Stock dann 3 Schlafzimmer, ein Balkon,
und ein ultra-modernes Bad, Sie sind die ersten
Benutzer!!

Highlight ist natürlich das Dachstudio mit eigenem
Badezimmer, das über die gesamte Hausbreite
geht - also sehr hell.

Im Keller haben wir zusätzlich einen Hobbyraum
mit 30m², hier stehen Tischtennis- oder
Billardtisch, oder einfach als Männerhöhle
genutzt.

Dank Fernwärme haben Sie weder mit Ölgeruch
zu kämpfen noch mit Explosionsängsten bei Gas,
falls Ihre Kinder hier spielen wollen.

Lage:

Dieses Reihenendhaus liegt in einer Dreier-Reihe
in einer Sackgasse, also absolut ruhig - die
Autobahn ist 800 m entfernt. Dabei geht der
Garten nach Westen, Sie genießen also auf
Terrasse und Balkon die letzten Sonnenstrahlen.
Dabei sind es aber auch zum Neckar nur 500 m,
also ein echtes Freizeit-Paradies. Kinderspielplatz
250m, Kindergarten 700m,
Wieblingen als Stadtteil von Heidelberg liegt direkt
am Westufer des Neckars, auf der anderen Seite
begrenzt von A656 und A5. Der Bereich bietet alle
Infrastrukturpunkte wie 7 Kindergärten,
Grundschule, Privat-Gymnasium,



HD-Wieblingen: Reihenendhaus saniert, mit 2 Bädern, Kamin, Hobbyraum + Dachstudio als Familientraum



69123 Heidelberg

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 162 m²
Kaltmiete: EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR

Einkaufsmöglichkeiten, Sportzentrum, Wehrsteg über den Neckar, also ein sehr hoher Familien- und Freizeitwert.

Sonstiges:

Nachteil: nur 2 Bäder

Vorteil: saniert, viel Platz, ruhig

Bitte keine Anrufe, nur Email mit Anzahl der Personen, die einziehen, Beruf u. ungefähres Netto-Einkommen.

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



HD-Wieblingen: Reihenendhaus saniert, mit 2 Bädern, Kamin, Hobbyraum + Dachstudio als Familientraum



69123 Heidelberg

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 162 m²
Kaltmiete: EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR



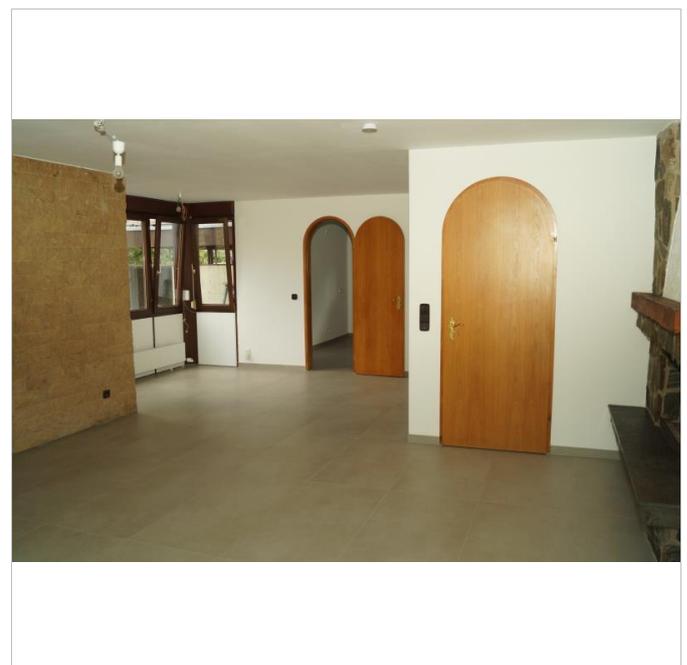
Gäste-WC Heidelberg-Wieblingen



OG Heidelberg



Erdgeschoß Heidelberg



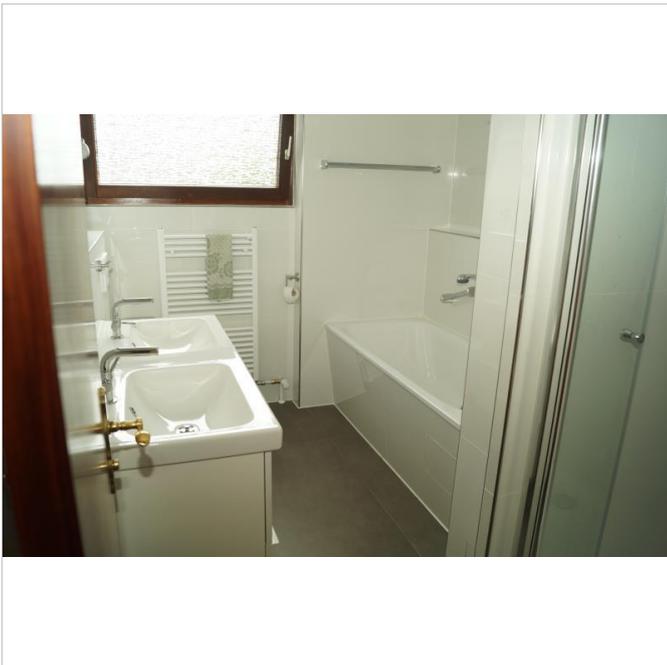
Blick zur Essecke u. Küche

HD-Wieblingen: Reihenendhaus saniert, mit 2 Bädern, Kamin, Hobbyraum + Dachstudio als Familientraum



69123 Heidelberg

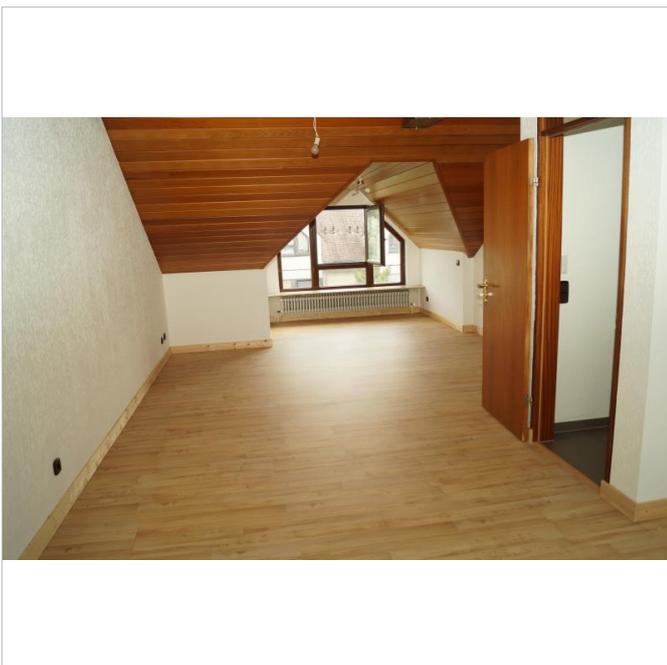
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 162 m²
Kaltmiete: EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR



Bad Heidelberg-Wieblingen



Zert.. Makler Heidelberg



Dachstudio 35m² Heidelberg



Verantwortlich E.-W. Bruder

HD-Wieblingen: Reihenendhaus saniert, mit 2 Bädern, Kamin, Hobbyraum + Dachstudio als Familientraum

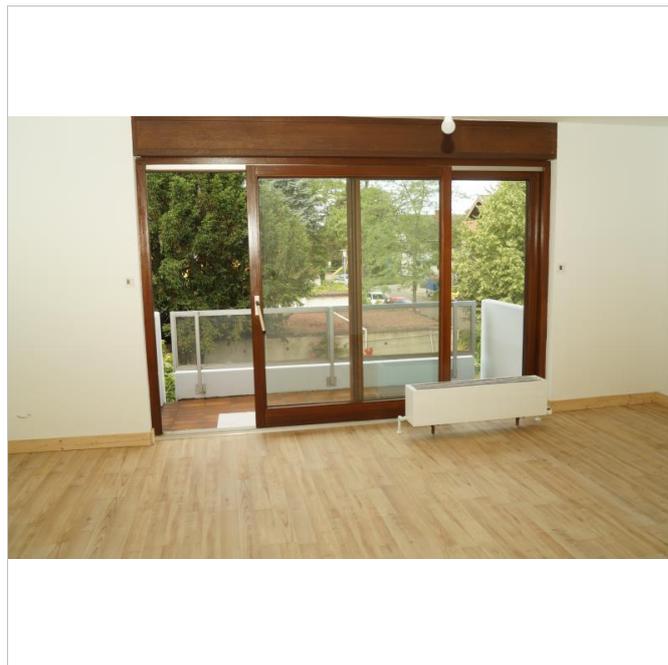


69123 Heidelberg

Zimmer: 5
 Wohnfläche: ca. 162 m²
 Kaltmiete: EUR (zzgl. Nebenkosten)
 Warmmiete: EUR



Liniennetzplan_Bahn HD



Eltern-SZ mit West-Balkon



Dachgeschoss Heidelberg



Kamin Heidelberg

HD-Wieblingen: Reihenendhaus saniert, mit 2 Bädern, Kamin, Hobbyraum + Dachstudio als Familientraum



69123 Heidelberg

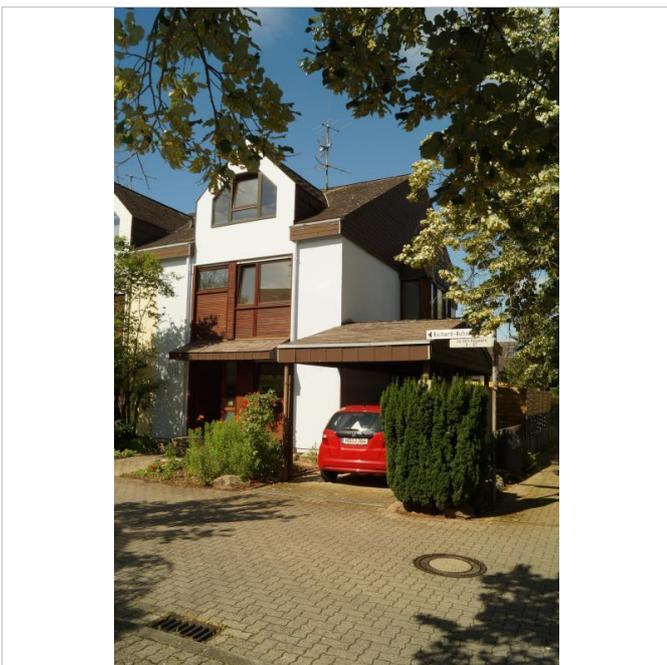
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 162 m²
Kaltmiete: EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR



Kinderzimmer 2



Grundriss EG UG



assade mit Eingang Ostseite



HD-Wieblingen: Reihenendhaus saniert, mit 2 Bädern, Kamin, Hobbyraum + Dachstudio als Familientraum



69123 Heidelberg

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 162 m²
Kaltmiete: EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: EUR