

Heidelberg-Rohrb: Jugendstil - DHH als MFH, gut vermietet, Drohnen-Video, ruhig, 4,85% Rendite



69126 Heidelberg

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 216 m²
Kaufpreis: 688.000 EUR
Provision: 3,57%

Objekt-Nr.: 2093KHBrKr

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:	DHH
Grundstückgröße:	ca. 305 m ²
Gartenfläche:	ca. 100 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 20 m ²
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	4
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	modernisiert
Baujahr:	1998
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	164 kWh/m ² *a
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja
Provision:	3,57% v. Verkaufspreis

Heidelberg-Rohrb: Jugendstil - DHH als MFH, gut vermietet, Drohnen-Video, ruhig, 4,85% Rendite



69126 Heidelberg

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 216 m²
Kaufpreis: 688.000 EUR

Objektbeschreibung:

Whg 1 Hochparterre:
990€ + 250€ NK-Pauschale
80m², 3 ZKB, Terrasse Ost,
Einbauküche, 2017 renoviert
Whg 2, Maisonette OG/DG:
1.120€ + 200€ NK-Pauschale
84m², 3 ZKB, Dachterrasse, Einbauküche,
WHG 3, Garten:
480€ + 100€ NK-Pauschale
36m², 1 ZKB, Fussboden-Heizung, 2016 gebaut
Souterrain:
250€ + 50 NK-Pauschale
18m², 1 ZKB, Fussbodenheizung,
2016/17 gebaut

Jahres-Kaltmiete: 33.360€

Energieverbrauch (durchschnittlich): 164 kWh/
(m²xa) entspricht ca. 16 Liter Öl/m² im Jahr
(Energie für Warmwasser enthalten)

Gas -Zentralheizung mit Brennwert-Kessel 2009

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 im Jugendstil aus dem ursprünglichen Baujahr 1920 wurde 1998 zum Zwei-Familienhaus umgebaut und gründlich saniert - wir haben deshalb als fiktives Baujahr 1998 angenommen.

Das ursprüngliche Alter läßt sich vor allen Dingen an den hochwertigen Sandstein-Bauteilen erahnen, z.B. die Eingangstreppe. 1998 wurden natürlich auch Bäder, Fenster etc. neu gemacht. Die Fliesen sind, wie alle Fußbodenbeläge, sehr hochwertig, und die Fenster lassen viel Licht herein. 2016/17 wurden 2 weitere Wohnungen ausgebaut, alle 4 Wohnungen sind gut vermietet mit einer Jahres-Kaltmiete von 33.360€, die Rendite liegt damit bei 4,85%, für Heidelberger Verhältnisse ein Glücksgriff, denn Vermietung ist hier überhaupt kein Problem.

Die Wohnungen selbst sind hochwertig ausgestattet, Einbauküchen gehören selbstverständlich dazu, und teilweise Fußboden-Heizungen. Der großzügige Garten- und Terrassenbereich mit ganztägiger Sonne wurde 2017 neu angelegt, gleicht einer grünen idyllischen Oase und lädt zum Entspannen, Grillen und Chillen ein. Der Garten liegt nach Süden, also perfekt auch für die Abendsonne, ebenso wie die große Dach-Terrasse der Maisonette-Wohnung.

Selbstverständlich kann das Haus auch wieder zum Einfamilienhaus zurückgebaut werden, der Aufwand ist gering, die Wohnfläche würde sich durch das Treppenhaus noch vergrößern, und die dann freiwerdenden Küchen und Badezimmer können anders genutzt werden. - Andererseits ist es natürlich in der jetzigen Konstellation auch als Mehr-Generationen-Haus perfekt, mit wechselnden Kombinations-Möglichkeiten.

Lage:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Heidelberg-Rohrbach, Garten, Balkone und Terrassen haben Süd-Ausrichtung

Heidelberg-Rohrb: Jugendstil - DHH als MFH, gut vermietet, Drohnen-Video, ruhig, 4,85% Rendite



69126 Heidelberg

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 216 m²
Kaufpreis: 688.000 EUR

Das Haus liegt verkehrsgünstig, aber doch ruhig. Die nächsten Restaurants und Kneipen sind nur 300 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 500 Meter, somit sind Sie innerhalb von 5 Minuten mit der S-Bahn in der Heidelberger Innenstadt. Zu Aldi und REWE sind es ca. 500 m, nächste Bushaltestelle ca. 100 m. Zur B 3 ist es ca. 2 km, auf die Autobahn A5 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.

Sonstiges:

Nachteil: keine Stellplätze
Vorteil: saniert, gut vermietet, Parkplätze in direkter Nachbarschaft

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“, "2015" - "2017" ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" für 2015 - 2017

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir gem. den neuen Verbraucherschutz-Richtlinien Ihnen eine Widerrufsbelehrung zuschicken müssen und erst nach Rücksendung eine Besichtigung durchführen können

Unser Erfolgshonorar (Provision) wird nur fällig bei und mit Vertragsabschluss. Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir für den Verkäufer als Vermittlungsmakler tätig sind.

Heidelberg-Rohrb: Jugendstil - DHH als MFH, gut vermietet, Drohnen-Video, ruhig, 4,85% Rendite



69126 Heidelberg

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 216 m²
Kaufpreis: 688.000 EUR



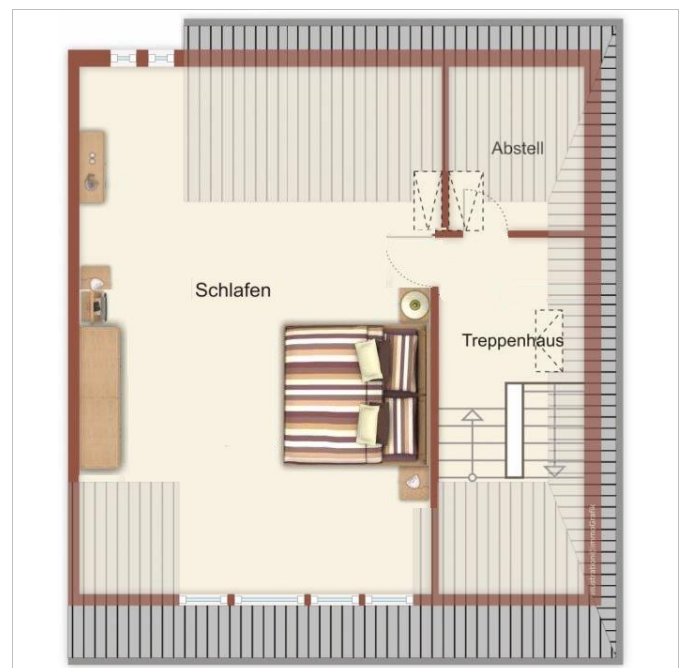
Front



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



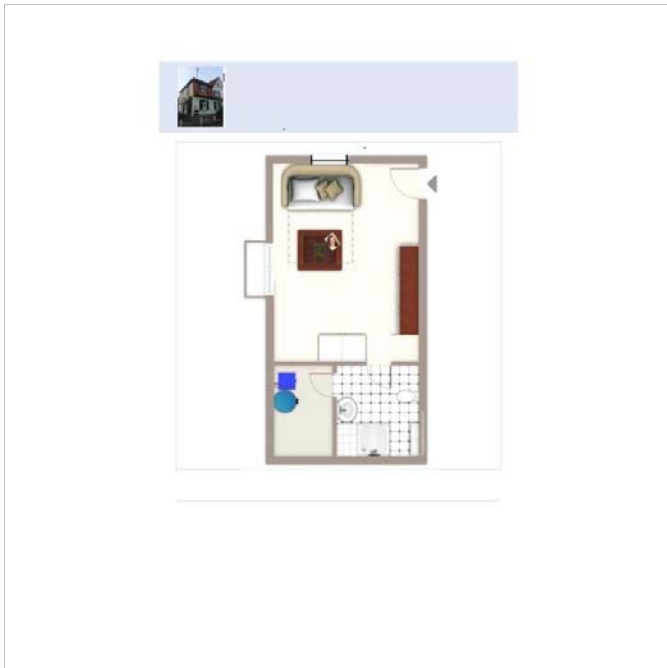
Dachgeschoss

Heidelberg-Rohrb: Jugendstil - DHH als MFH, gut vermietet, Drohnen-Video, ruhig, 4,85% Rendite



69126 Heidelberg

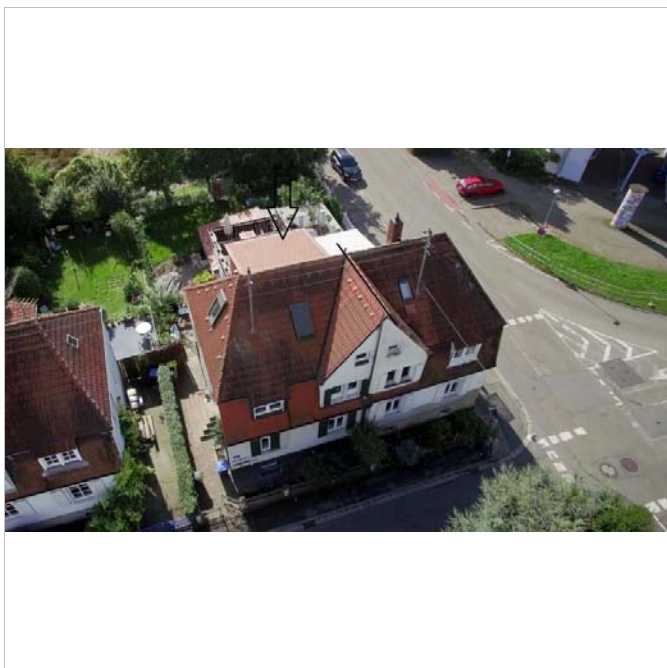
Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 216 m²
Kaufpreis: 688.000 EUR



Untergeschoss



Zertifizrt. Makler Heidelberg



Drohnen-Aufnahme



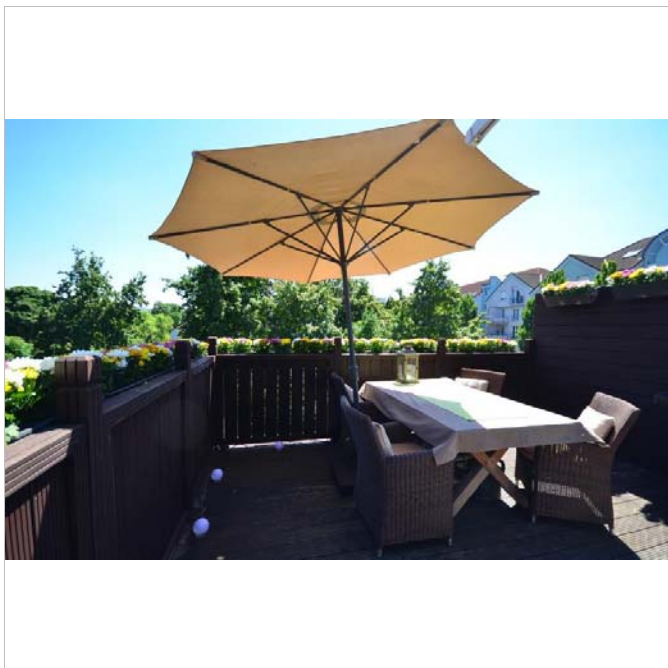
Verantwortlich E.-W. Bruder

Heidelberg-Rohrb: Jugendstil - DHH als MFH, gut vermietet, Drohnen-Video, ruhig, 4,85% Rendite

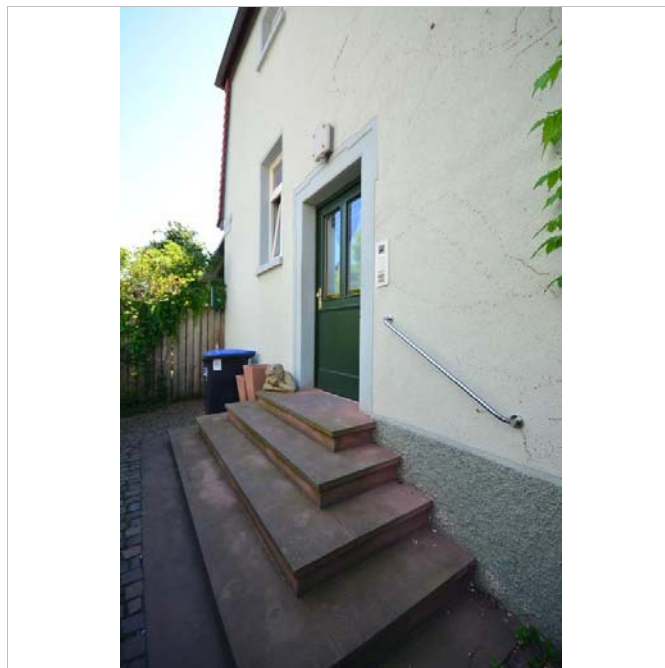


69126 Heidelberg

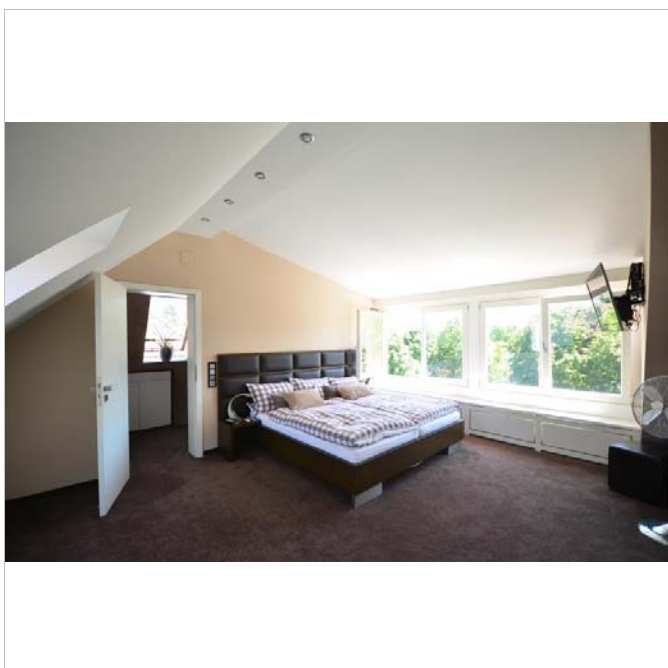
Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 216 m²
Kaufpreis: 688.000 EUR



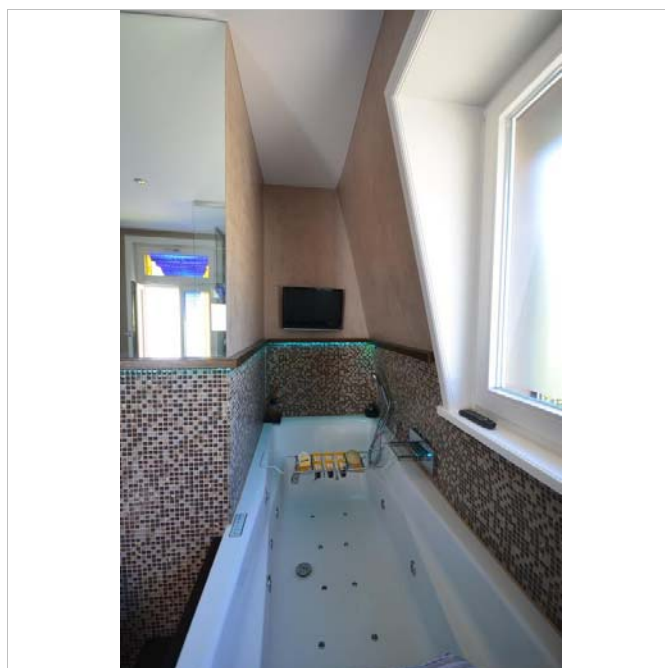
Balkon 1.OG 2



Hauseingang



Studio



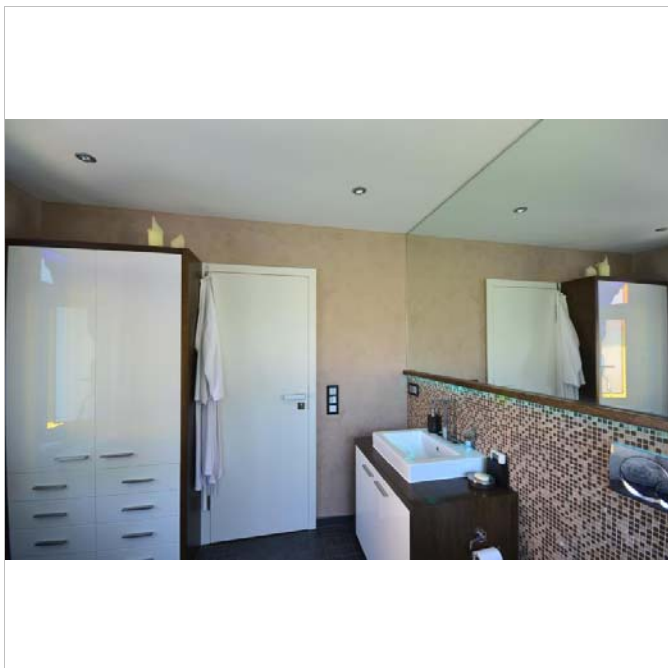
Bad 1.OG 2

Heidelberg-Rohrb: Jugendstil - DHH als MFH, gut vermietet, Drohnen-Video, ruhig, 4,85% Rendite

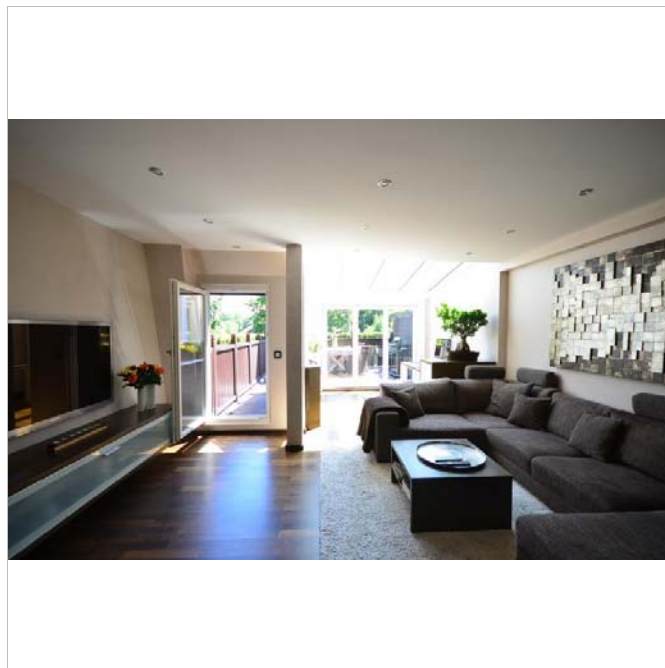


69126 Heidelberg

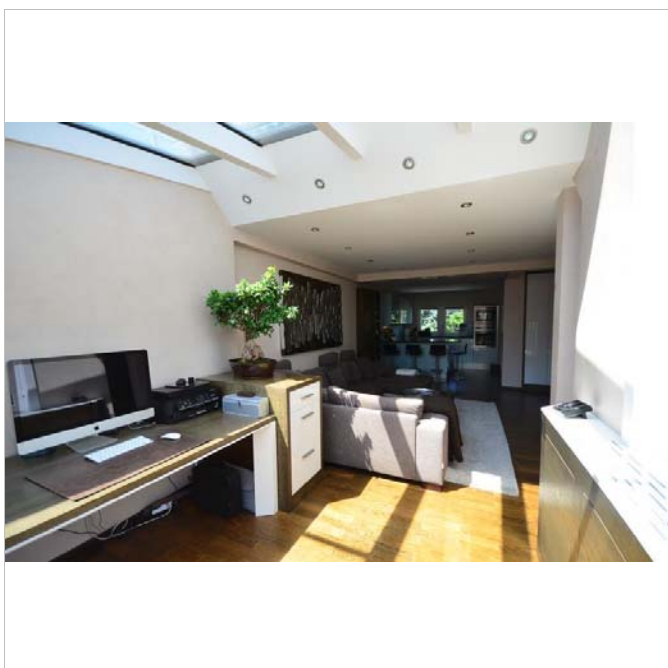
Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 216 m²
Kaufpreis: 688.000 EUR



Bad 1.OG 4



Wohnzimmer 1.OG 2



Blick in die Küche 1.OG

Heidelberg-Rohrb: Jugendstil - DHH als MFH, gut vermietet, Drohnen-Video, ruhig,
4,85% Rendite



69126 Heidelberg

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 216 m²
Kaufpreis: 688.000 EUR