

Heidelberg

# Grüne Oase in Heidelberg Altstadt: 3-Zimmerwohnung mit Stellplatz! (barrierearm)

Objektnummer: 26018016



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26018016
Wohnfläche	ca. 78,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>113.90 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>06.08.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1987</b>

Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg**

## Ein erster Eindruck

**Seltene Kaufgelegenheit:** Neben dieser 3-Zimmer-Wohnung steht auf derselben Etage ebenfalls eine 1-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Beide Einheiten können einzeln oder gemeinsam erworben werden und bieten damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die im 1. OG gelegene, attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer begehrten Wohnlage der Heidelberger Innenstadt, nur wenige Gehminuten von der Hauptstraße entfernt. Die im Jahr 1987 errichtete Wohnanlage verbindet die Vorzüge einer zentralen Lage mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der ein modernes und kommunikatives Wohngefühl vermittelt. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Direkt hinter der Küche befindet sich eine praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss, die zusätzlichen Stauraum und hohen Alltagskomfort bietet.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit Blick in den gepflegten und begrünten Innenhof. Hier genießen Sie eine überraschend ruhige Umgebung mitten in der Stadt.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein separates Gäste-WC ergänzt den funktionalen Grundriss.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2016 umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Insgesamt bietet die Wohnung eine solide Basis, weist jedoch altersbedingten Modernisierungsbedarf auf und eröffnet dadurch attraktive Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine Klimaanlage. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein separater Abstellraum im Dachgeschoss runden das Angebot ab.

**Wichtiger Hinweis:** Die Wohnung eignet sich nach Angaben des Eigentümers auch besonders für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität. Ein vorhandener Treppenlift ermöglicht einen komfortablen Zugang, zudem verfügen die Türen über eine großzügige Breite. Dadurch bietet die Immobilie eine barrierearme Wohnsituation mit erhöhtem Komfort im Alltag. Sollte kein Bedarf an dem Treppenlift bestehen, kann dieser auf Wunsch zurückgebaut werden.

**Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg**

## **Ausstattung und Details**

- offene Küche
- Gäste-WC
- Balkon
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum im Dachgeschoss
- Rollläden
- Klimaanlage (Splitsystem mit Heizfunktion)
- Treppenlift vom EG bis 1.OG (mit Fernbedienung)
- Gegensprechanlage
- TG-Stellplatz
- zentrale, ruhige Lage

**Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg**

## **Alles zum Standort**

**Inmitten der begehrten Heidelberger Altstadt gelegen, verbindet diese Wohnung urbanes Leben mit außergewöhnlicher Ruhe. Die historische Altstadt gilt als das Herz Heidelbergs und begeistert mit ihren barocken Fassaden, malerischen Gassen, der renommierten Universität sowie der einzigartigen Lage zwischen Neckar, Schloss und Königstuhl.**

**Die Wohnung befindet sich in einer seltenen Innenhoflage mit grünem, gepflegtem Hofbereich. Abseits der touristischen Hauptwege und des Straßenverkehrs genießen Sie hier eine bemerkenswert ruhige Wohnatmosphäre – nahezu ohne Stadtlärm. Gleichzeitig sind sämtliche Vorzüge der Altstadt nur wenige Schritte entfernt: charmante Cafés, Restaurants, kulturelle Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Neckarpromenade befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Diese Kombination aus zentraler Altstadtlage, grünem Umfeld und angenehmer Ruhe macht die Wohnung zu einer echten Rarität. Ein idealer Rückzugsort für alle, die das besondere Flair der Heidelberger Altstadt schätzen, ohne auf Erholung und Privatsphäre verzichten zu müssen.**

**Die Heidelberger Altstadt ist sowohl für den Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Über zentrale Straßenverbindungen sowie den nahegelegenen Verkehrsknotenpunkt Bismarckplatz bestehen gute Anbindungen an den Hauptbahnhof, die übrigen Stadtteile Heidelbergs und das regionale Verkehrsnetz.**

**Objektnummer: 26018016 - 69117 Heidelberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Barbara Busch**

---

**Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg**

**Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0**

**E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**