

# HD-Bergheim: 3 ZKB, saniert, Keller, TG-StPl, FREI, keine Käufer-Prov.



69115 Heidelberg

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 260.000 EUR

Objekt-Nr.: 2472KWBr

**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

Immobilie:	Mehrfamilienhaus
Grundstückgröße:	ca. 8.638 m <sup>2</sup>
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 7 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 5 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	modernisiert
Baujahr:	1978
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert:	187 kWh/m <sup>2</sup> *a,
Effizienzklasse F, Ausweistyp: Verbrauch, Energieträger: Fernwärme, Baujahr der Anlagentechnik: 1977	
Bezugsfrei ab:	1.1.2025
Anzahl TG-Stellplatz:	1

Objekt Nr. 2472KWBr

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

HD-Bergheim: 3 ZKB, saniert, Keller, TG-StPl, FREI, keine K-Prov.



69115 Heidelberg

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 260.000 EUR

## Objektbeschreibung:

Drohen-Video: <https://youtu.be/4yHv-BQGf-E>

1. OG, nach hinten raus gelegen

Wohnzimmer: 22 m<sup>2</sup>, Zugang zur

Terrasse 7m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 14 m<sup>2</sup>

Esszimmer : 17 m<sup>2</sup> mit großer Lichtkuppel

Küche: 5 m<sup>2</sup> mit Einbauküche

Bad: 6 m<sup>2</sup>, Dusche, WC,

Waschbecken, WM-Platz, kein Fenster

Flur: 7m<sup>2</sup>

Keller: 5 m<sup>2</sup>

Tiefgaragen-Stellplatz

Sanierungen: Wasserleitungen, Strom, Böden, Wände, Bad, Küche, Rollläden

letzte Kaltmiete : 1.000 €/mtl + Nebenkosten

Hausgeld nicht umlegbar: 139€/mtl incl.

Insthaltung

Miteigentums-Anteil: 5,676/1.000

Energieverbrauch (durchschnittlich): 187 kWh/  
(m<sup>2</sup>×a) entspricht ca. 19 Liter Öl/m<sup>2</sup> im Jahr  
(Energie für Warmwasser enthalten), Fernwärme,  
F

Fernwärme-Zentralheizung, Kabel, DSL-Gebiet,  
Hausmeister, Treppenhausreinigung, Winterdienst

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:

Drohen-Video: <https://youtu.be/4yHv-BQGf-E>

Die Wohnung liegt im 1. OG des kleinen Wohnblocks mit 18 Wohnungen, nach hinten raus gelegen, weg von der Strasse, Lärm ist ein Fremdwort.

Im Erdgeschoß zieht das Fitness-Studio Pfitzenmeier ein, das die Anlage natürlich aufwertet.

Es gibt mehrere Eingänge, dieser Eingang hat nur 18 Wohnungen und umfaßt nur ein Stockwerk über einer Gewerbeeinheit im EG.

Die Wohnung ist fast kernsaniert, d.h. neue Wasserleitungen, Strom, Wände, Böden, Bad, Küche, Rollläden

Ganz klassisch haben wir links Bad und Küche, der Flur öffnet sich dann zum großen Esszimmer (17m<sup>2</sup>), das durch eine Lichtkuppel erhellt wird. Von hier gehen dann links das Wohnzimmer und rechts das Schlafzimmer ab. Die Terrasse liegt nach hinten raus, das Flachdach vermittelt ein großzügiges Raumgefühl.

Die Wohnung bietet sich entweder für einen Eigennutzer an, kann aber z.B. auch für eine Studenten-WG genutzt werden, indem man zwei Schlafzimmer und ein zentrales Ess-Wohnzimmer einrichtet.

Der jetzige Eigentümer hat die Wohnung gründlich saniert, Küche, Bad sind echte Schmuckstücke und machen eine Vermietung leicht. Der jetzige Mieter hat zum Jahresende gekündigt, die Wohnung wird also frei übergeben. Der Eigentümer verkauft aus familiären Gründen.  
KEINE KÄUFERPROVISION



HD-Bergheim: 3 ZKB, saniert, Keller, TG-StPl, FREI, keine K-Prov.



69115 Heidelberg

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 260.000 EUR

## Lage:

Drohen-Video: <https://youtu.be/4yHv-BQGf-E>

Die Wohnung liegt in einem großen Wohnblock (ca. 300 Einheiten) im zentral gelegenen Stadtteil Bergheim nahe der Czerny-Brücke, Die Bus- und Strassenbahnhaltestelle "Czerny-Brücke" liegt direkt vor dem Gebäude.

Dieser Eingang hat allerdings nur 18 Wohnungen. Die neue "Bahnstadt" liegt direkt gegenüber, mit Restaurants, Supermärkten, Cinemax, und einem riesigen Freizeitangebot.

Zum Hauptbahnhof sind es ca. 400 m, wo weitere Bus-, S-Bahn und regionale, überregionale und internationale DB-Verbindungen und Fernbus-Verbindungen schnell erreicht werden können, zum Stadtzentrum ca. 1.600 m, zur Autobahn 500 m. Auch die Uni ist nur einen Katzensprung entfernt, so daß die Vermietung an Studenten kein Problem ist, und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe (200 m). Heidelberg hat bei 130.000 Gesamt-Einwohnern ca. 35.000 Studenten, die den Wohnungsmarkt beherrschen. Hinzu kommen zahlreiche wissenschaftliche Fachkräfte und Mitarbeiter international operierender Unternehmen (z.B. Heidelberg Druck, Heidelberger Zement, SAP, Krebsforschungszentrum).

## Sonstiges:

Drohen-Video: <https://youtu.be/4yHv-BQGf-E>

Nachteil: Bad ohne Fenster

Vorteil: saniert, TG-StPl., unschlagbare zentrale Lage, keine Käufer-Provision, FREI

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert.

Objekt Nr. 2472KWBr

Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler "2013" - "2024" ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015 - 2021.

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

Bruder Immobilien e.K.  
nicht wohnen-LEBEN



Telefon: +49 6227 5449640  
Mobil: +49 172 3918136

HD-Bergheim: 3 ZKB, saniert, Keller, TG-StPI, FREI, keine K-Prov.

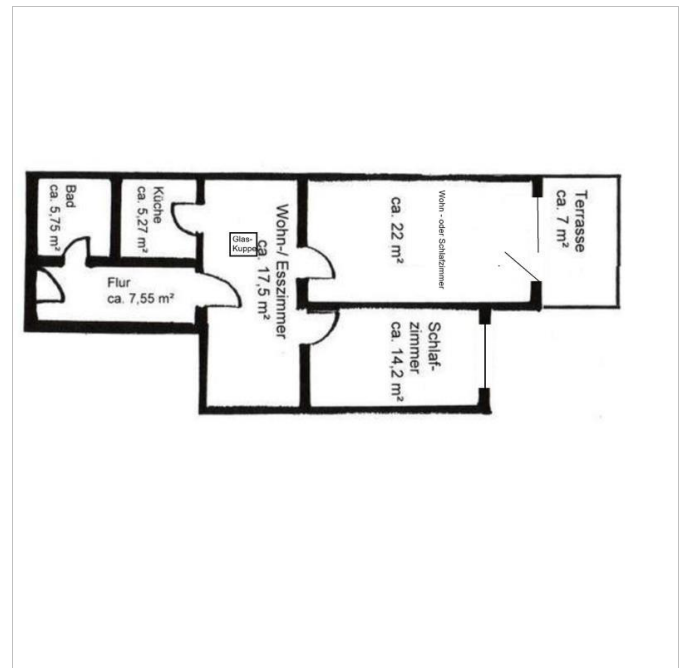


69115 Heidelberg

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 260.000 EUR



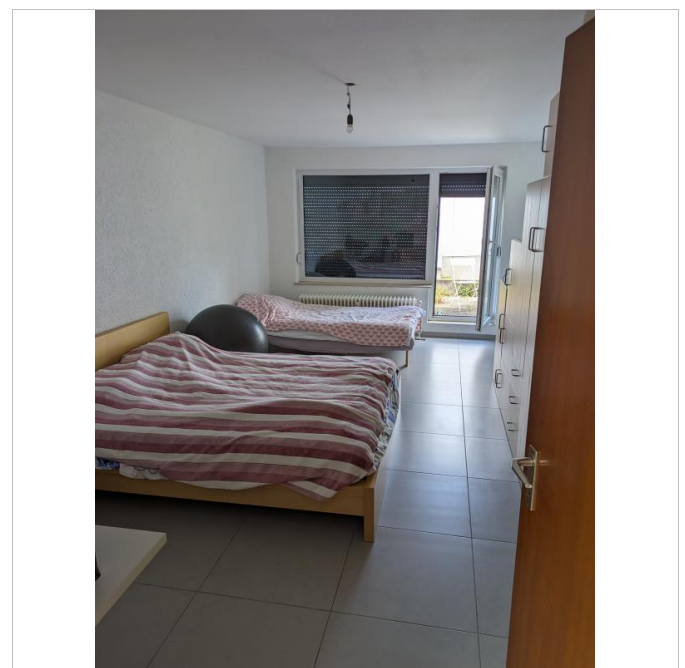
Eingang



Grundriss



Umgebungskarte 1



Wohnzimmer als WG-Zimmer



HD-Bergheim: 3 ZKB, saniert, Keller, TG-StPl, FREI, keine K-Prov.



69115 Heidelberg

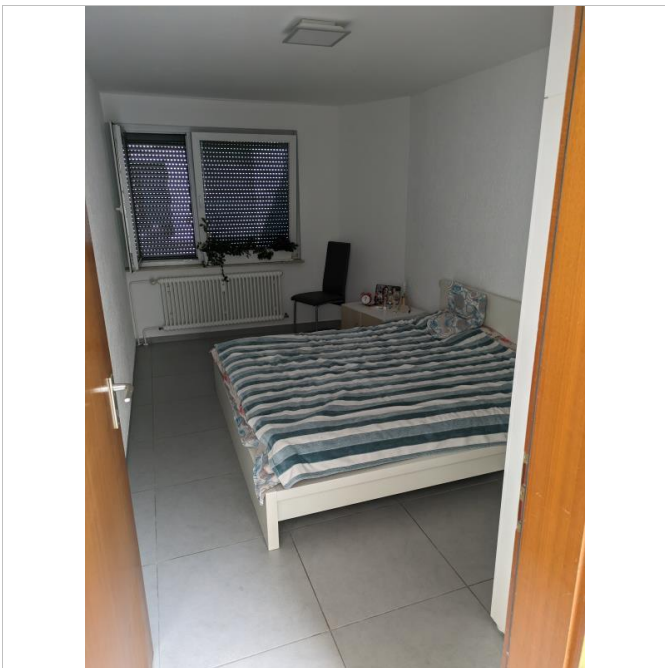
Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 260.000 EUR



Terrasse



Küche



Schlafzimmer rechts



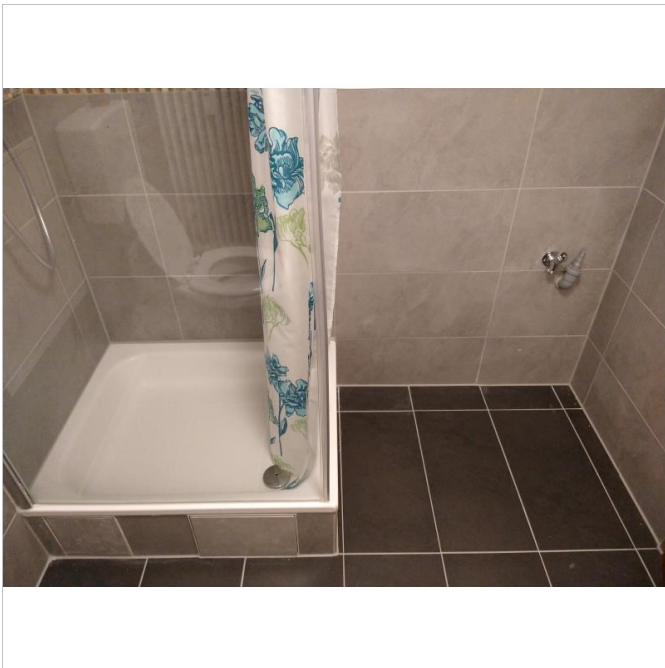
Verantwortlich E.-W. Bruder

HD-Bergheim: 3 ZKB, saniert, Keller, TG-StPI, FREI, keine K-Prov.

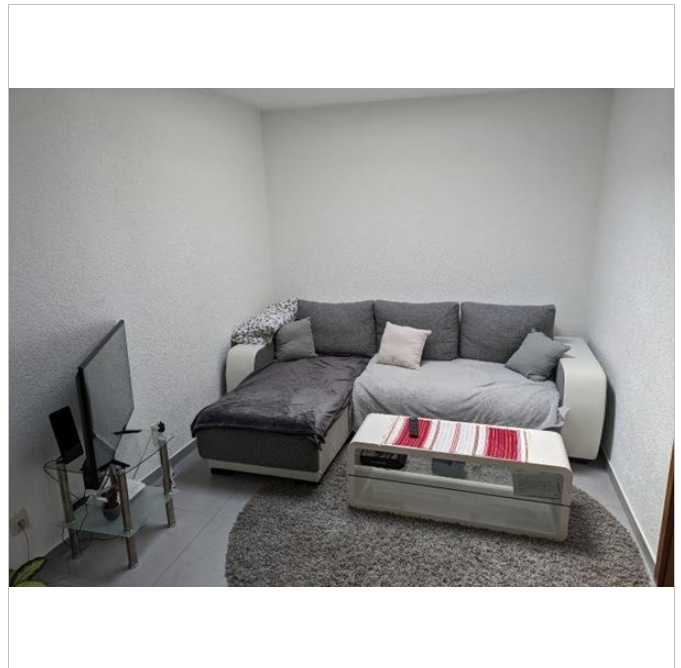


69115 Heidelberg

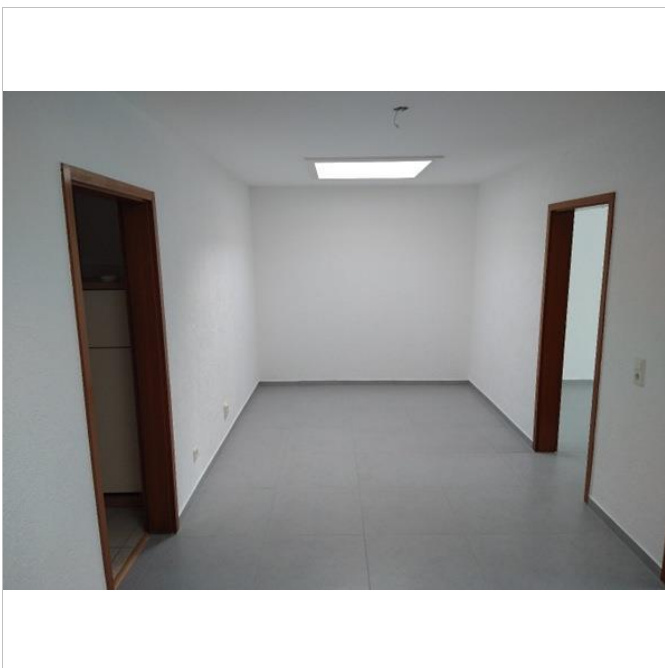
Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 260.000 EUR



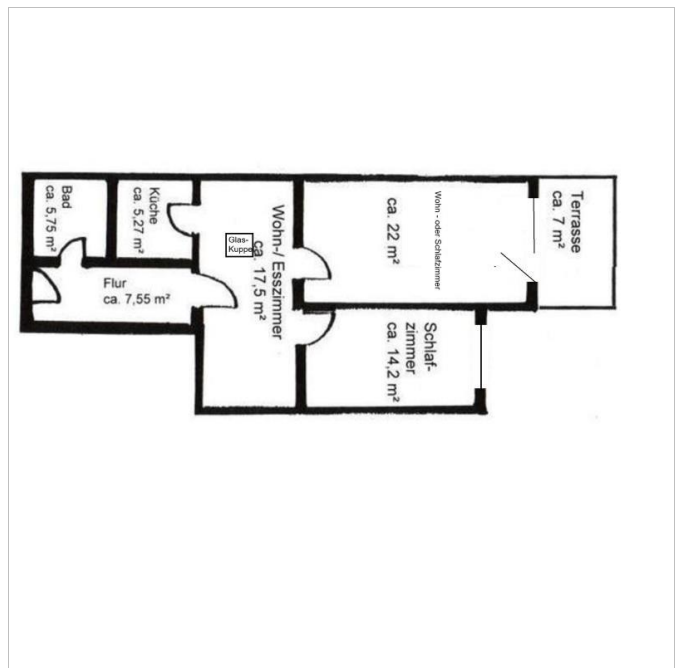
Bad mit Waschmaschinenplatz



Esszimmer mit Möbel



Esszimmer ohne Möbel



Grundriss



HD-Bergheim: 3 ZKB, saniert, Keller, TG-StPl, FREI, keine K-Prov.



69115 Heidelberg

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 260.000 EUR

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

Ohne Makler weniger Markt

