

Heidelberg-Emmertsgrd: Terrassenhaus direkt am Wald, 47m² WZ, ELW mgl., Garage, keine K-Prov., FREI



69126 Heidelberg

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 183 m²
Kaufpreis: 489.000 EUR

Objekt-Nr.: 2461KHBr

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:	Terrassenhaus
Gartenfläche:	ca. 100 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 20 m ²
Nutzfläche:	ca. 15 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1983
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert:	95 kWh/m ² *a,
Effizienzklasse C, Ausweistyp:	Verbrauch,
Energieträger:	Fernwärme, Baujahr der
Anlagentechnik:	1980
Bezugsfrei ab:	sofort
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja

Objekt Nr. 2461KHBr

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

Heidelberg-Emmertsgrd: Terrassenhaus direkt am Wald, 47m² WZ, ELW mgl.,
Garage, keine K-Prov., FREI



69126 Heidelberg

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 183 m²
Kaufpreis: 489.000 EUR

Objektbeschreibung:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/VZxK-9k7HiI>
Innen-Video: <https://youtu.be/y3nQ3IsmS8I>

Wohn-Esszimmer: 47m², Zugang zur
Terrasse 20m², überdacht
Schlafzimmer: 16m²
Kind 1: 11,5m²
Kind 2: 11,5m², momentan
zusammengelegt 23m²
Küche: 8,6m², mit Einbauküche
Bad: 6m², Dusche, Wanne, WC,
Waschbecken, Fenster
Schrankraum
Diele:
Gäste-WC

Souterrain:
Wohn/Schlafzimmer: 35m²
Küche: 6m²
Bad : 4m²
Diele,
Abstellraum
Heizungsraum

Fußböden weitgehend Kork

Sanierungsbedarf: Fenster, Bäder

Energieverbrauch (durchschnittlich): 95kWh/
(m²xa) entspricht ca. 10 Liter Öl/m² im Jahr
(Energie für Warmwasser enthalten), C,
Fernwärme

Hunde, Katzen erlaubt

Der Eigentümer hat selbst drin gewohnt

Kaufnebenkosten: einfach in Ihren Browser
kopieren:
<http://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>

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

Ausstattung:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/VZxK-9k7HiI>
Innen-Video: <https://youtu.be/y3nQ3IsmS8I>

Dieses L-förmige Terrassenhaus in einer 4er-
Anordnung ist das unterste:
Sie gehen über eine Steintreppe von der Garage
nach unten an den anderen 3 Häusern vorbei, die
jeweils um ca. 50% versetzt sind.
Jedes Haus hat seine eigene Haustür,
Hausnummer und Fernwärme-Heizung.
Dominierend ist das riesige Wohn-Eßzimmer mit
fast 50m², die offene Küche (mit heller
Einbauküche) grenzt direkt daran. Eine riesige
Fensterfront mit Schiebetür macht die Terrasse im
Sommer zum 2. Wohnzimmer, ein kleiner Garten
mit Teich gibt Ihnen das Gefühl, alleine auf der
Welt zu sein - und durch die Gartentür sind Sie
sofort im Wald, der ein angenehmes Mikroklima
garantiert.
Im Schlafbereich haben wir 3 Schlafzimmer,
wobei die beiden Kinder-Zimmer momentan
zusammengelegt sind, aber auch leicht wieder
getrennt werden könnte. Der "Schrankraum"/Flur
davor bietet Platz für einen 5m breiten
Kleiderschrank.
Die beiden Bäder und das Gäste-WC sind im Retro
- Design.
Sie haben hier keinen Fernblick, sondern den
Vorzug des eigenen Gartens und den Wald direkt
hinter der Gartenpforte - ein Paradies für
Naturliebhaber!

Lage:



Heidelberg-Emmertsgrd: Terrassenhaus direkt am Wald, 47m² WZ, ELW mgl.,
Garage, keine K-Prov., FREI



69126 Heidelberg

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 183 m²
Kaufpreis: 489.000 EUR

Drohnen-Video: <https://youtu.be/VZxK-9k7HiI>
Innen-Video: <https://youtu.be/y3nQ3IsmS8I>

Das Terrassenhaus liegt direkt am Waldrand am Westrand des Hanges
Der Emmertsgrund ist der jüngste Heidelberger Stadtteil. Er liegt an einem Hang des Königsstuhls über Heidelberg-Rohrbach und Leimen; südlich des Stadtteils Boxberg. Bis zum Bahnhof Richtung Heidelberg/ Karlsruhe sind es 5 km; zur Heidelberger Innenstadt 8 km; nach Mannheim 25 km und nach Karlsruhe 55 km.
Die nächstgelegene Autobahn ist die A5, die Autobahnanschlussstelle Richtung Heidelberg/ Schwetzingen ist 7 km entfernt; eine Anbindung an die B 3 (Heidelberg - Leimen) gibt es ebenfalls.
Der Emmertsgrund wird von den Buslinien 27, (nach Rohrbach-Süd), 29 (nach Boxberg) und 33 (nach Heidelberg-Ziegelhausen) bedient.
Der Stadtteil Heidelberg- Emmertsgrund verfügt über eine Grundschule, Kindergärten, Metzger, Bäcker, verschiedene Vereine sowie ein Seniorenwohnheim, das Augustinum.
Der Stadtteil Emmertsgrund weist soziale Gegensätze auf. Die Bebauung reicht vom einfachen Bungalow bis hin zum mehrstöckigen Hochhaus.

Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler“ durchgehend seit 2013 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015-21.

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

Sonstiges:

Drohnen-Video: <https://youtu.be/VZxK-9k7HiI>
Innen-Video: <https://youtu.be/y3nQ3IsmS8I>

Nachteil: leichter Sanierungsbedarf, kein Fernblick
Vorteil: Platz, Lage, FREI

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert, entspricht der ISO 9000/9001

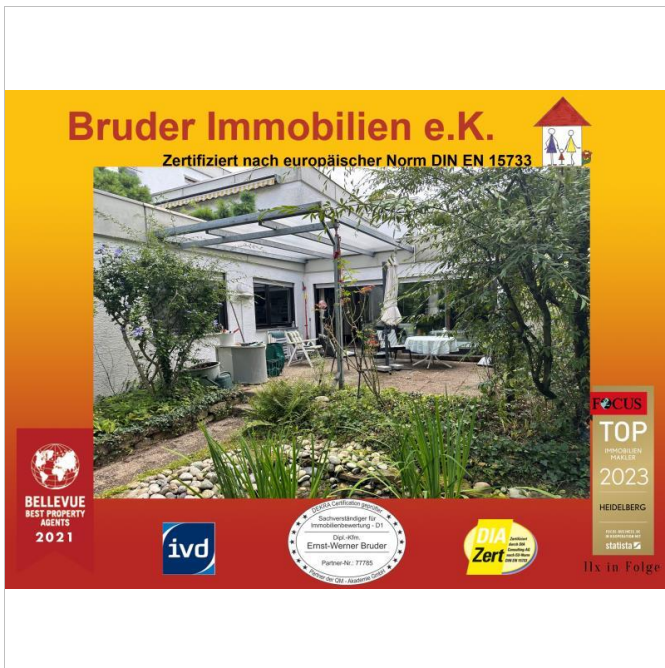


Heidelberg-Emmertsgrd: Terrassenhaus direkt am Wald, 47m² WZ, ELW mgl.,
Garage, keine K-Prov., FREI

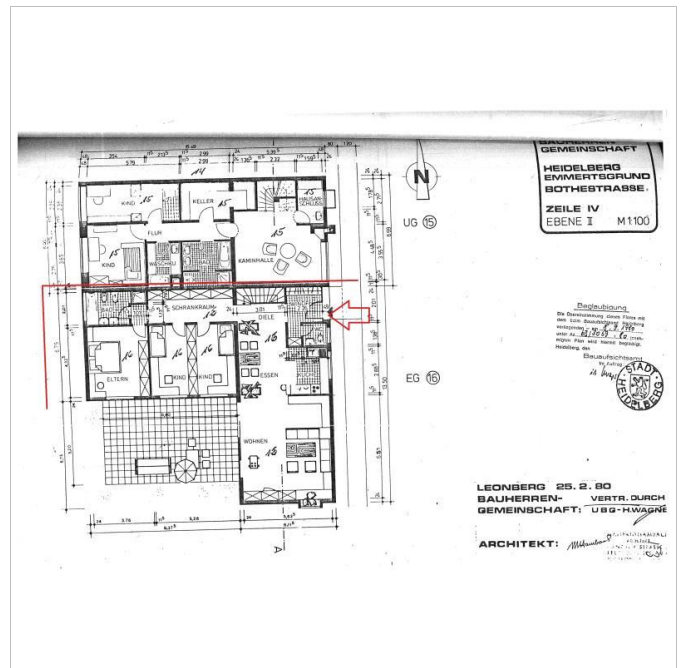


69126 Heidelberg

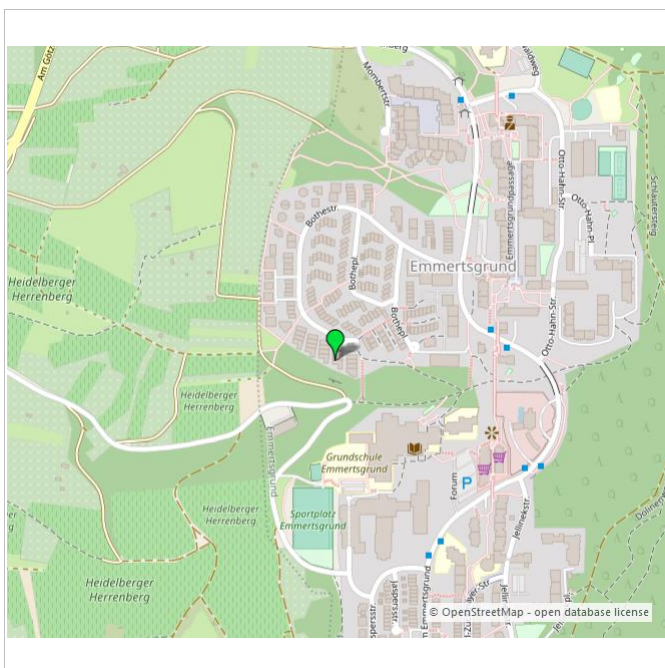
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 183 m²
Kaufpreis: 489.000 EUR



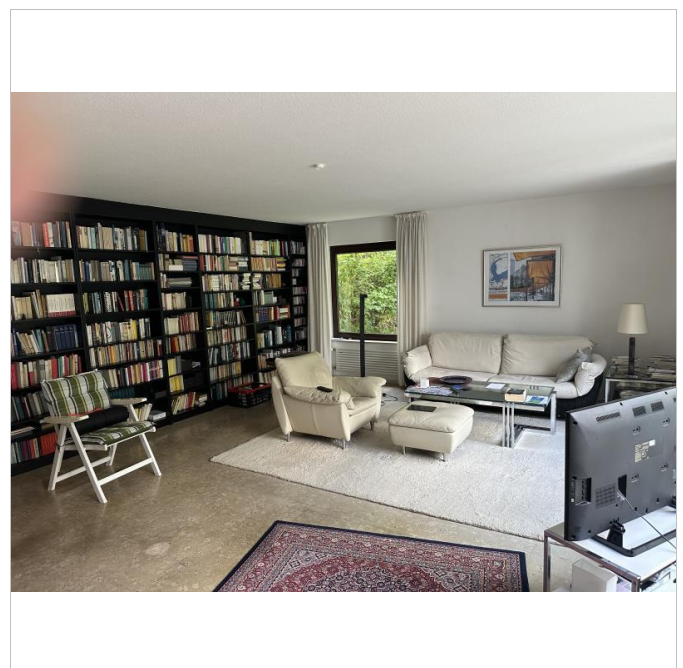
Garten mit Terrasse



Grundrisse UG und EG 4 bearb



Umgebungskarte 1



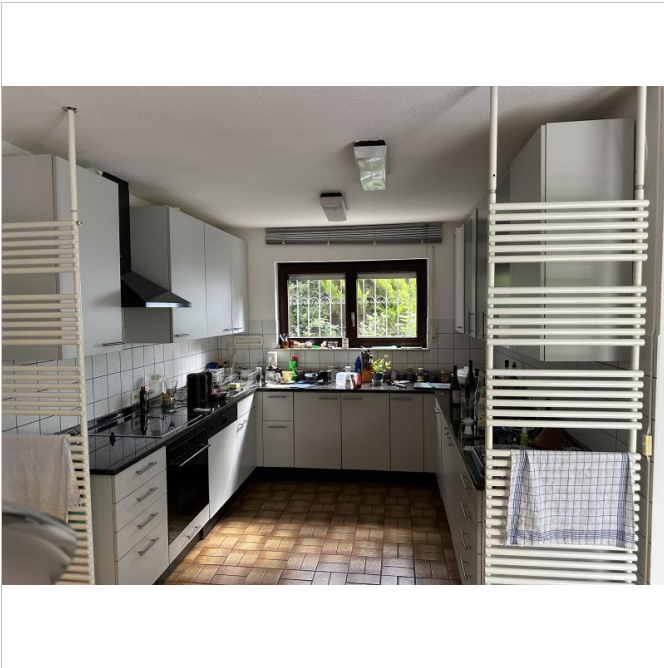
Wohnzimmer

Heidelberg-Emmertsgrd: Terrassenhaus direkt am Wald, 47m² WZ, ELW mgl.,
Garage, keine K-Prov., FREI



69126 Heidelberg

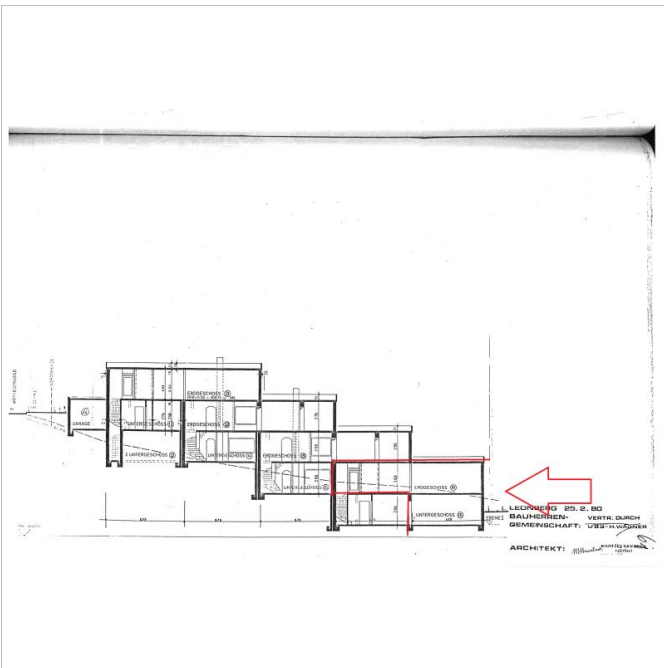
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 183 m²
Kaufpreis: 489.000 EUR



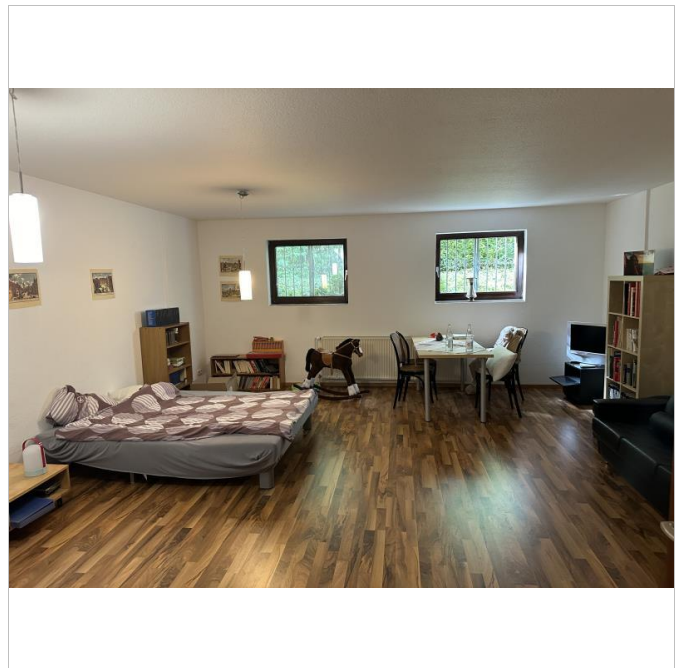
Küche



Verantwortlich E.-W. Bruder



Ostansicht Schnitt und GR 1



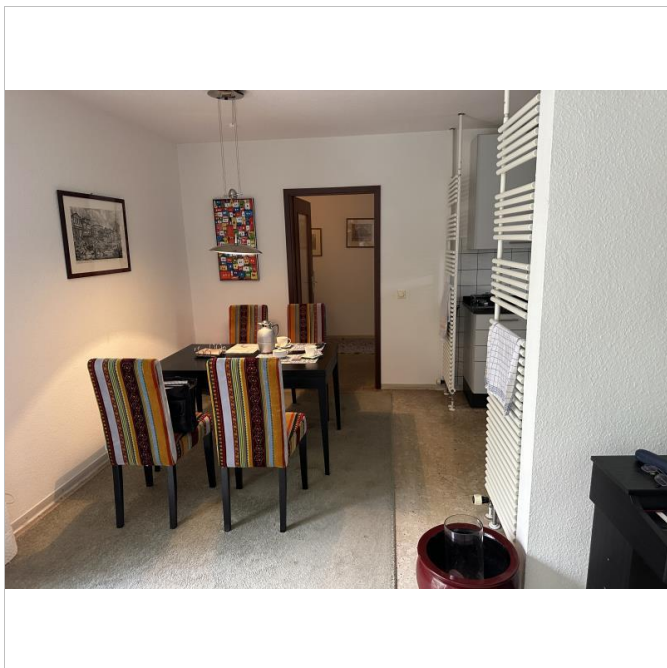
Souterrain

Heidelberg-Emmertsgrd: Terrassenhaus direkt am Wald, 47m² WZ, ELW mgl., Garage, keine K-Prov., FREI



69126 Heidelberg

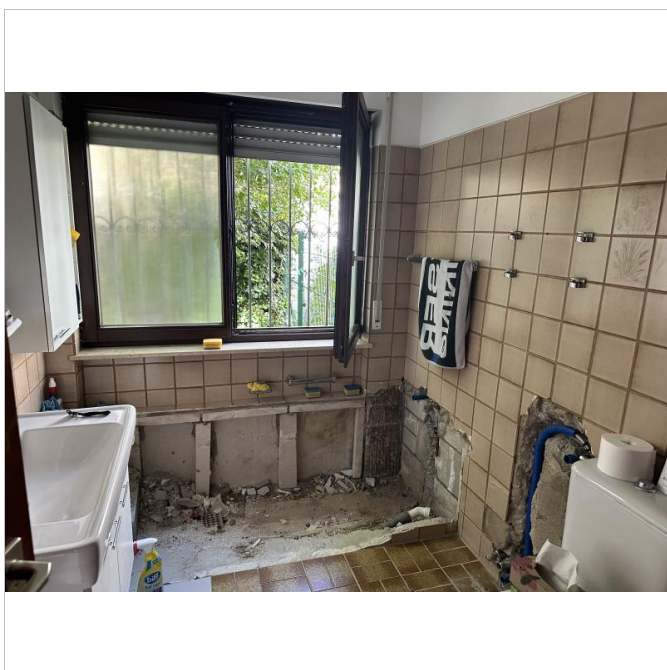
Zimmer: 5
 Wohnfläche: ca. 183 m²
 Kaufpreis: 489.000 EUR



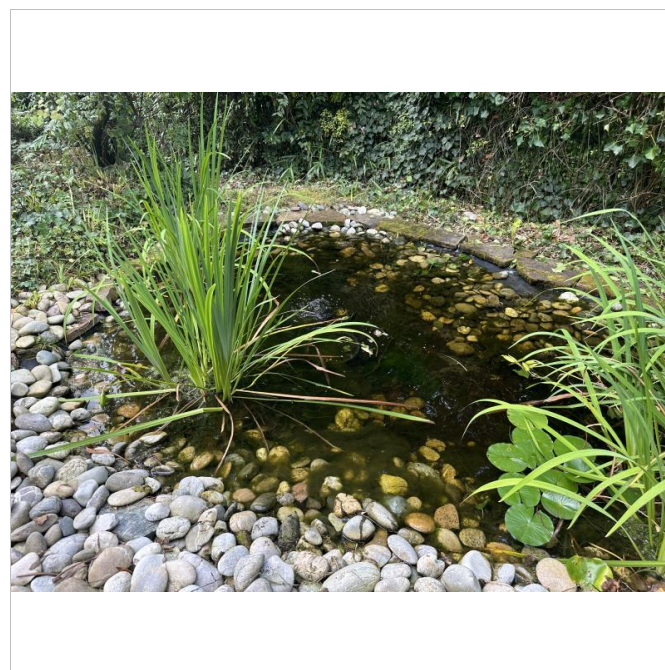
Wohnzimmer zu EBzimmer



Linienetzplan_StraBahn-Bus HD Emmertsgrund



Versicherungsschaden



Teich

Heidelberg-Emmertsgrd: Terrassenhaus direkt am Wald, 47m² WZ, ELW mgl.,
Garage, keine K-Prov., FREI



69126 Heidelberg

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 183 m²
Kaufpreis: 489.000 EUR



Bad Souterrain

