



FLACCAVENTO SERVICE CENTER

HEIDELBERG-KIRCHHEIM

Wohnen wie im eigenen Haus

Großzügige Gartenwohnung auf zwei Ebenen

WOHNFLÄCHE

129,94 m²

ZIMMER

6

KAUFPREIS

649.000 €

STELLPLATZ

TG Nr. 24



EINE SELTENE GELEGENHEIT

Die Hausalternative mitten in Heidelberg



Viel Raum, zwei vollwertige Wohnebenen und ein eigener Garten: ein Zuhause, das sich dem Leben anpasst.



HEIDELBERG-KIRCHHEIM

Ruhiges Wohnen in einem überschaubaren Mehrfamilienhaus mit nur fünf Einheiten - verbunden mit der Infrastruktur und den kurzen Wegen Heidelbergs.



AUF EINEN BLICK

Die wichtigsten Eckdaten

129,94 m²

Wohnfläche inkl. anrechenbarem Terrassenanteil

6 Zimmer

Viel Platz für Familie, Gäste und Homeoffice

2 Ebenen

Erdgeschoss und genehmigtes Untergeschoss

2 Bäder

Beide mit Tageslicht und Badewanne

Eigener Garten

Süd-/Ostlage, Terrasse, Markise und separater Zugang

TG Nr. 24

Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten

DAS BESONDERE

Der Wohnbereich im Untergeschoss besitzt einen eigenen Zugang, ein Badezimmer und die leicht herstellbare Möglichkeit eines Küchenanschlusses zum großen Raum. Damit entstehen außergewöhnlich flexible Nutzungsmöglichkeiten - ohne den Charakter eines zusammengehörenden Zuhauses zu verlieren.

DAS ZUHAUSE

Großzügig. Flexibel. Nah am Grün.

Diese 6-Zimmer-Wohnung in Heidelberg-Kirchheim verbindet das Raumgefühl eines Hauses mit dem Komfort einer Eigentumswohnung. Auf 129,94 m² Wohnfläche verteilen sich zwei genehmigte Wohnebenen, die innen miteinander verbunden und zusätzlich jeweils separat vom Treppenhaus erreichbar sind.

Das Erdgeschoss bildet den klassischen Mittelpunkt des täglichen Lebens: Wohnen und Essen mit direktem Gartenbezug, eine offen integrierte Einbauküche, zwei weitere Zimmer sowie ein Tageslichtbad. Im Untergeschoss eröffnet ein großzügiger Wohnbereich mit zwei zusätzlichen Zimmern, eigenem Bad und separatem Zugang Freiraum für individuelle Lebensmodelle.



DIE WENDELTREPPE VERBINDET BEIDE WOHNEBENEN

Ein Zuhause, das mitdenkt

- Hauptwohnebene im Erdgeschoss mit Gartenanschluss
- Zusätzlicher Wohnbereich im Untergeschoss mit eigenem Zugang
- Ideal für ältere Kinder, Gäste, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen

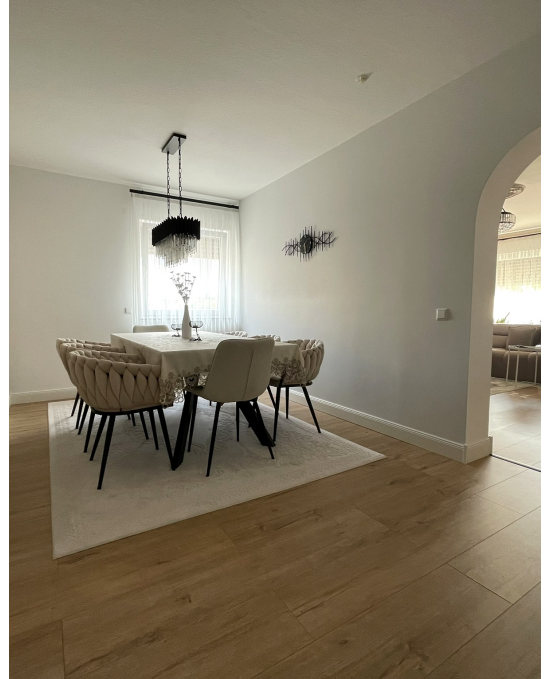


ERDGESCHOSS

Der Mittelpunkt des täglichen Lebens



Wohnbereich



Essbereich

Klar gegliedert und angenehm verbunden

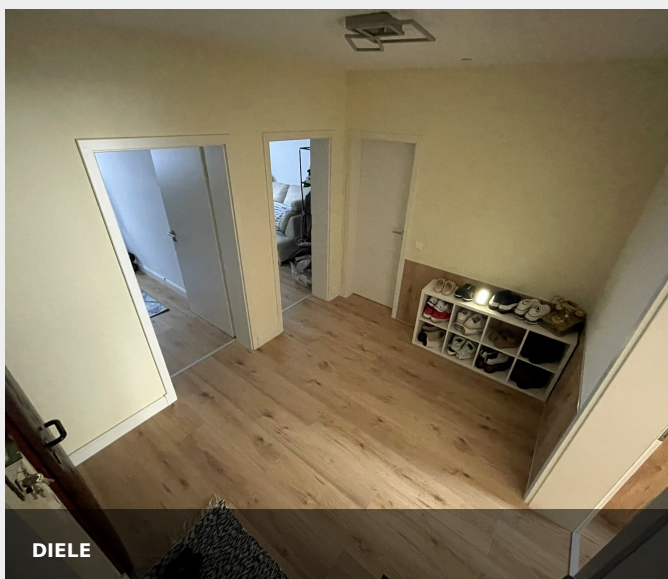
Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich über eine breite Fensterfront zur Terrasse und in den Garten. Die modernisierte Einbauküche ist offen in den Wohnbereich integriert und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt für den Alltag.

- Wohn-/Essbereich mit direktem Terrassen- und Gartenzugang
- Offen integrierte Einbauküche, im Kaufpreis enthalten
- Schlafzimmer sowie Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Großzügige Diele und direkte interne Verbindung ins Untergeschoss



IMPRESSIONEN ERDGESCHOSS

Räume und Details im Erdgeschoss





UNTERGESCHOSS

Ein eigener Bereich für neue Möglichkeiten



Großer Wohnbereich im genehmigten Untergeschoss

Das Untergeschoss ist vollständig in die genehmigte Wohnnutzung eingebunden. Der große Wohnraum, zwei weitere Zimmer, ein Tageslichtbad und der eigene Zugang vom Treppenhaus schaffen Privatsphäre und Flexibilität. Ein Küchenanschluss lässt sich mit geringem Aufwand zum großen Raum hin herstellen.

EIGENSTÄNDIG ERREICHBAR

Separater Zugang vom Treppenhaus zusätzlich zur innenliegenden Verbindung.

VIELSEITIG NUTZBAR

Für Gäste, ältere Kinder, Rückzug, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

EIGENE INFRASTRUKTUR

Tageslichtbad mit Badewanne und technisch leicht herstellbarer Küchenanschluss.

DREI ZIMMER

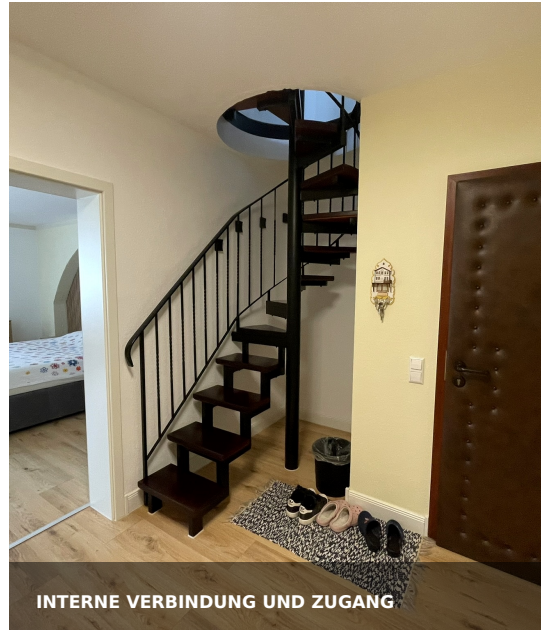
Ein großer Wohnbereich und zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer.

IMPRESSIONEN UNTERGESCHOSS

Rückzugsort mit eigenem Zugang



GROSSZÜGIGER WOHNBEREICH



INTERNE VERBINDUNG UND ZUGANG



WEITERES ZIMMER



ZWEITES TAGESLICHTBAD

Hinweis: Die Aufnahmen dokumentieren den aktuellen, möblierten Zustand nach den Sanierungsmaßnahmen im Untergeschoss Ende 2025 und im Erdgeschoss 2026.



GARTEN UND TERRASSE

Ein Stück Freiheit im Grünen

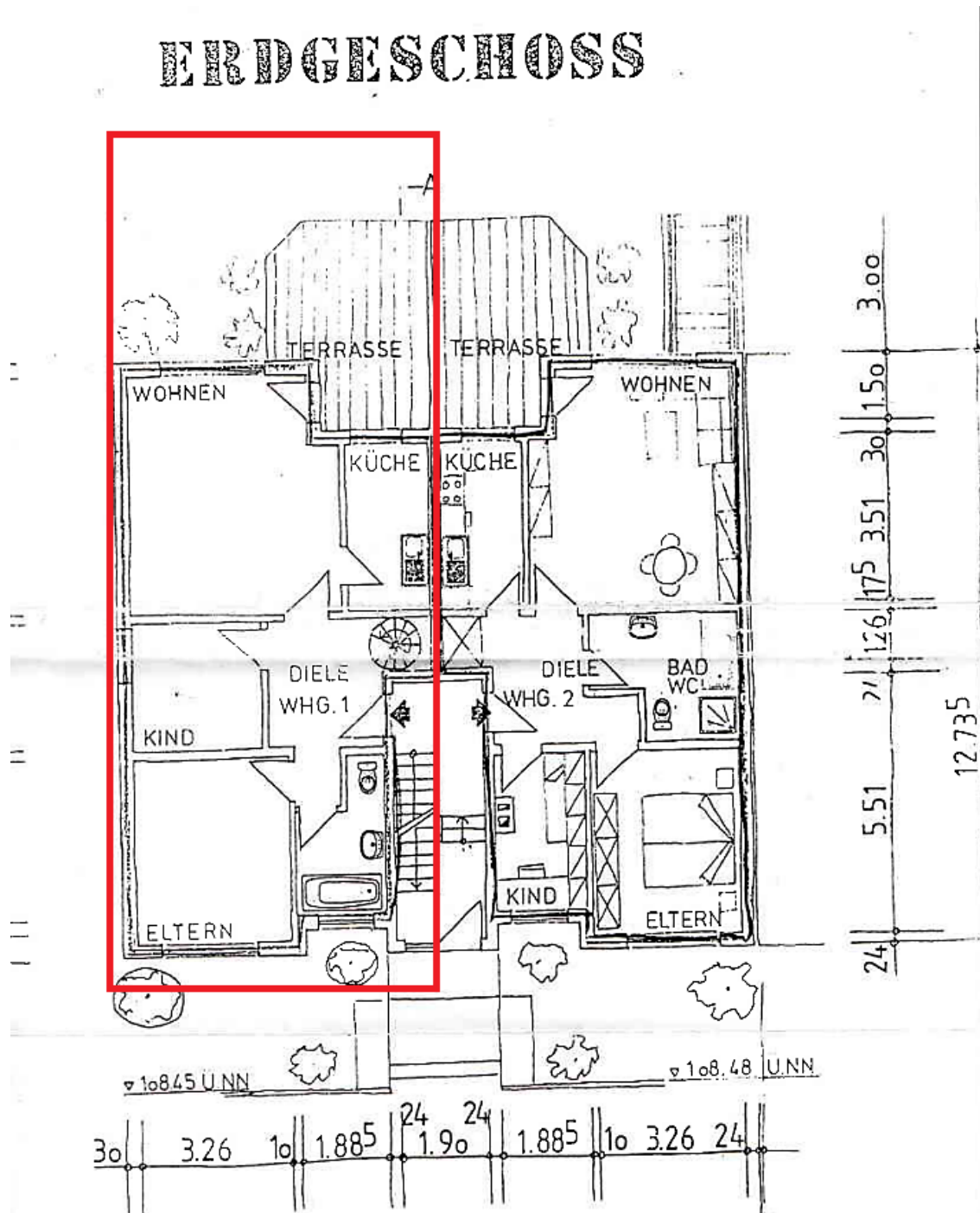
Der ausschließlich zugeordnete Garten mit großzügiger Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen. Die Süd-/Ostlage begleitet den Tag mit angenehmem Licht. Überdachung, Markise und ein zusätzlicher Gartenzugang machen den Außenbereich besonders alltagstauglich.

- Eigener Garten und Terrasse mit ausschließlicher Zuordnung
- Süd-/Ostlage, überdacht und mit Markise
- Direkter Zugang aus dem Wohnbereich und separater Garteneingang



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Hauptwohnebene mit Gartenbezug

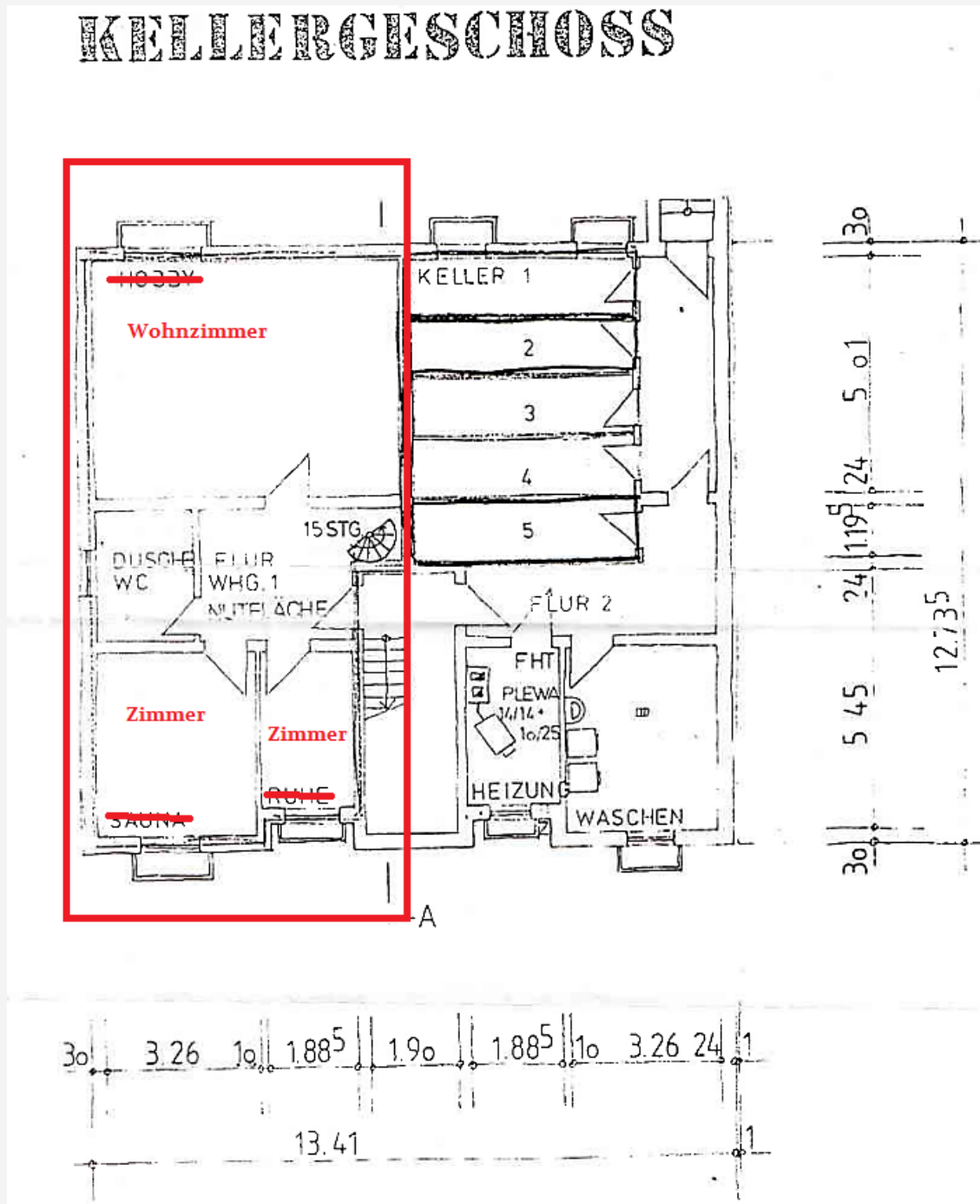


ROT MARKIERT: ANGEBOTENE EINHEIT

Bestandsgrundriss; aktuelle Küchenöffnung nicht dargestellt

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Zusätzliche Wohnfläche mit separatem Zugang



ROT MARKIERT: ANGEBOTENE EINHEIT

Bezeichnung im Originalplan: Kellergeschoss



AUSSTATTUNG UND SANIERUNG

Modernisiert für das Wohnen von heute

2021

Erneuerung der Kunststofffenster

ENDE 2025

Sanierung des Untergeschosses

2026

Sanierung des Erdgeschosses

AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Offen integrierte Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Zwei Tageslichtbäder, jeweils mit Badewanne
- Helle Fliesen, Laminat und Parkett
- Kunststofffenster in Weiß, erneuert 2021
- Sprechanlage mit Türöffner
- Gaszentralheizung und zentrale Warmwasserbereitung
- Überdachte Terrasse mit Markise
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 24
- Gemeinschaftlicher Waschmaschinen- und Fahrradraum
- Hausmeisterservice und Treppenhausreinigung

LAGE

Heidelberg-Kirchheim: urban angebunden, angenehm zuhause



Ruhiges Wohnumfeld in einem gewachsenen Heidelberger Stadtteil

Kirchheim verbindet eine gewachsene Nachbarschaft mit kurzen Wegen in die Heidelberger Innenstadt. Bus- und Straßenbahnverbindungen sind fußläufig erreichbar. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie, Ärzte und vielfältige Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld.

Grünflächen und Sportangebote ergänzen die gute Versorgung. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der schnellen Anbindung an das Heidelberger Stadtgebiet und die überregionalen Verkehrsachsen. So entsteht ein Wohnstandort, der Familienalltag, Beruf und Freizeit ausgewogen zusammenführt.

UMFELD

- ÖPNV fußläufig erreichbar
- Nahversorgung und Ärzte im Stadtteil
- Grün- und Freizeitangebote in der Nähe



KAUFDATEN UND ENERGIE

Transparent zusammengefasst

Kaufpreis	649.000 €
Tiefgaragenstellplatz	Nr. 24, im Kaufpreis enthalten
Hausgeld	715 € monatlich
Bezugsfreiheit	Nach Vereinbarung
Käuferprovision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

ENERGIEAUSWEIS

Art	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	178,3 kWh/(m²*a)
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr Gebäude	1984
Wärmeerzeuger laut Ausweis	2001
Gültig bis	11.10.2032

Alle Angaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen und den Auskünften der Eigentümerseite.



IHR ANSPRECHPARTNER

Nicola Flaccavento

Flaccavento Service Center



MOBIL

+49 1515 4677739

E-MAIL

immo@flaccaventoservice.center

WEB

www.flaccaventoservice.center

PROVISION UND RECHTLICHE HINWEISE

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer. Sie ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und fällig.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen, Unterlagen, Grundrisse und Flächenangaben beruhen auf Angaben der Eigentümerseite beziehungsweise auf vorliegenden Bestandsunterlagen. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Eine eigenständige Prüfung durch den Kaufinteressenten wird empfohlen. Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die Grundrisse dienen der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Maßgeblich sind die notariellen Vereinbarungen sowie die dem Kaufvertrag zugrunde liegenden Unterlagen.