

**68542 Heddesheim**

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse & 2 Stellplätzen



Kaufpreis

**188.000 €**

Wohnfläche

**55,99 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

**Ihr Ansprechpartner**

**Schürer & Fleischer  
Immobilien GmbH & Co.  
KG**

Filiale Mannheim Wohnen

072513060600

info@schuerrer-fleischer.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 55,99 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Badezimmer          | 1                    |
| Schlafzimmer        | 1                    |
| Stellplätze         | 2                    |
| Grundstücksfläche   | 639 m <sup>2</sup>   |
| Wohneinheiten       | 6                    |

### Preise & Kosten

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Hausgeld          | 258 €                           |
| Kaufpreis         | 188.000 €                       |
| Aussen- Courtage  | 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. |
| Kaufpreis / qm    | 3.542,04 €                      |
| Mietpreis / qm    | 9,66 €                          |
| Mieteinnahmen ist | 6.840 €                         |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| gültig bis                | 2029-10-09  |
| Energieverbrauchskennwert | 158.00      |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1990  |
| Verkaufstatus | offen |

### Ausstattung

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Bauweise               | Massivbauweise |
| Dachform               | Satteldach     |
| Ausstattungs-Kategorie | STANDARD       |

### Objekt-Titel

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse & 2 Stellplätzen

### Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Heddesheim in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Gemeinde verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an die Städte Mannheim, Heidelberg und Weinheim.

### Objektbeschreibung

Online-ID:  
HWVBNRFX

Objekt-Nr.:  
221727



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Geschoss eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und überzeugt durch ihren gelungenen Grundriss sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Das gepflegte Treppenhaus mit Marmorboden vermittelt bereits beim Betreten einen wertigen Eindruck.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Der hochwertige Parkettboden verleiht dem Raum eine warme und wohnliche Ausstrahlung. Die Holzverkleideten Dachschrägen unterstreichen den charmanten Charakter der Wohnung und verleihen dem Wohnbereich eine besonders gemütliche Atmosphäre. Durch den direkten Zugang zur großen Dachterrasse mit Südost-Ausrichtung entsteht eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Terrasse bietet eine angenehme Besonnung und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Die vorhandene Einbauküche einschließlich der Elektrogeräte steht im Eigentum der Mieterin und ist nicht Bestandteil des Verkaufs. Die Küche ist zudem mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Stellfläche. Küche und Badezimmer sind mit Fliesen versehen und funktional gestaltet. Die beiden Fenster im Wohnbereich wurden Anfang 2023 erneuert. Im Jahr 2024 wurden das Schlafzimmer, der Flur und der Ankleidebereich modernisiert. Dabei wurden die Wände neu tapeziert und gestrichen sowie ein hochwertiger Klick-Vinylboden verlegt.

Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Komplettiert wird die Wohnung durch einen separaten Kellerraum sowie zwei Außenstellplätze direkt am Haus. Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt insgesamt 570 €, davon entfallen 540 € auf die Wohnung und 30 € auf die beiden Außenstellplätze. Daraus ergeben sich jährliche Kaltmieteinnahmen in Höhe von 6.840 €. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 258 €, davon sind 141,98 € auf den Mieter umlagefähig.

Gerne überzeugen wir Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser attraktiven Eigentumswohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## **sonstige Angaben**

---

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)

## Impressionen

