

69118 Heidelberg / Schlierbach

Grünes Paradies in Top-Lage Heidelberg-Schlierbach: Bestehendes Haus sanieren oder neu bauen



Kaufpreis

1.250.000 €

Wohnfläche

188 m²

Zimmer

8

Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Heidelberg Wohnen

072513060600

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	188 m ²
separate WCs	2
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	1
Grundstücksfläche	1.208 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	6.785 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	13.04.2028
Endenergiebedarf	201.70
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Baujahr	1951
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Kamin	Ja
Gäste-WC	Ja

Objekt-Titel

Grünes Paradies in Top-Lage Heidelberg-Schlierbach: Bestehendes Haus sanieren oder neu bauen

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in bester und begehrter Wohnlage im renommierten Heidelberger Stadtteil Schlierbach. Eingebettet zwischen den bewaldeten Hängen des Königstuhls und dem idyllischen Neckartal gehört Schlierbach seit jeher zu den gefragtesten und wertbeständigsten Adressen der Stadt.

Online-ID:
MXVMFCDP

Objekt-Nr.:
223220



Wohnumfeld & Nachbarschaft

Das direkte Umfeld ist bestimmt durch eine elegante, durchgrünte Bebauung aus gepflegten Einfamilienhäusern, historischen Villen und hochwertigen Kleinwohnanlagen. Die Hanglage gewährt stellenweise reizvolle Ausblicke auf den Neckar und die gegenüberliegenden Hänge Ziegelhausens. Hier genießen Bewohner ein hohes Maß an Privatsphäre, Erholung und Sicherheit abseits der städtischen Hektik.

Infrastruktur, Bildung & Gesundheit

Der Stadtteil bietet eine hervorragende Infrastruktur. Schlierbach ist unter anderem Standort der weltbekannten Orthopädischen Universitätsklinik Heidelberg. Kindertagesstätten und eine Grundschule befinden sich direkt vor Ort, während weiterführende Schulen, Gymnasien sowie die Fakultäten der Universität Heidelberg bequem mit dem Fahrrad, Bus oder Auto erreichbar sind. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Banken und Ärzte stehen in Schlierbach und im direkt angrenzenden Ziegelhausen zur Verfügung.

Freizeit & Naherholung

Die Lage ist ein Paradies für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Wander- und Spazierwege auf den Königstuhl beginnen praktisch vor der Haustür. Das nahegelegene Kulturdenkmal „Wolfsbrunnen“ mit seiner historischen Parkanlage und Gastronomie bietet ein einzigartiges Ausflugsziel im Grünen.

Verkehrsanbindung

PKW: Die Heidelberger Altstadt und das Schloss sind in nur ca. 5 bis 10 Fahrminuten erreicht. Über die Schlierbacher Landstraße (B37) besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A656 und A5 Richtung Mannheim, Karlsruhe und Frankfurt.

ÖPNV: Mehrere Buslinien sowie der S-Bahnhof Heidelberg-Schlierbach/Ziegelhausen garantieren eine hervorragende Taktung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung auf einen Blick:

- * Baujahr: 1951 (Dachgeschossausbau im Jahr 2005)
- * Wohnfläche: ca. 188 m²
- * Grundstücksfläche: ca. 1.208 m²
- * Raumaufteilung: 7 Zimmer (Wohn-/Essbereich, 4 Zimmer im OG, 2 ausgebaute Zimmer im DG)
- * Highlights: Gemütlicher Kaminofen, historische Holztreppe, Tageslichtbad mit separatem WC, Speisekammer
- * Außenbereich: Große Terrasse, romantische Pergola, idyllischer Gartenteich, zusätzliche Freisitze
- * Parken: Einzelgarage am Haus

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1951 erbaute Einfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und besticht durch seinen zeitlosen Charakter, viel Platz für die ganze Familie sowie ein unvergleichliches Grundstück. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 188 m² bietet das Haus ein hervorragendes Raumangebot, das durch anstehende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen und heutigen energetischen Standards gestaltet werden kann.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein schöner, einladender Dielenbereich, der den klassischen Stil der Immobilie unterstreicht. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der helle und weitläufige Wohn- und Essbereich. Ein stilvoller Kaminofen sorgt hier besonders in den kühleren Monaten für eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre. Von diesem zentralen Lebensraum aus gelangen Sie direkt auf die geschützte Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne. Die angrenzende Küche ist zweckmäßig geschnitten und verfügt über eine praktische Speisekammer – ideal für die Bevorratung im Familienalltag.

Über eine wunderschöne, gut erhaltene Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie vier vielseitig nutzbare Zimmer – perfekt geeignet als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein Badezimmer sowie ein separates WC ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2005 ausgebaut und erweitert das Haus um zwei weitere charmante Zimmer, die sich ideal als Jugendbereich, Hobbyraum oder Homeoffice nutzen lassen.

Außenbereich & Grundstück

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist das beeindruckende, ca. 1.208 m² große Grundstück. Der wunderschön eingewachsene Garten bietet eine wahre Oase der Ruhe und vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten:

Idyllischer Gartenteich: Ein liebevoll angelegter Teich setzt optische Akzente und lädt zum Entspannen ein.

Pergola & Sitzplätze: Verschiedene Freisitze und eine romantische Pergola bieten zu jeder Tageszeit sonnige wie schattige Plätze für gesellige Grillabende oder ruhige Stunden im Freien.

Viel Platz zum Spielen & Gärtnern: Das Areal bietet reichlich Raum für Kinder, Haustiere oder die Umsetzung eigener gärtnerischer Ideen.

Abgerundet wird das attraktive Immobilienangebot durch eine praktische Einzelgarage direkt am Haus.

Attraktive Perspektive für Bauherren:

Sollten Sie den Wunsch hegen, auf diesem einzigartigen Areal neu zu bauen, bietet das Grundstück hervorragende Rahmenbedingungen. Für das Gebiet liegt bereits ein Bebauungsplan vor, der folgende Kennzahlen ausweist:

- * Reines Wohngebiet (WR)
- * Bebauung: Einzelhausbebauung
- * Zulässige Grundfläche: 175 m²
- * Geschossigkeit: 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
- * Dachform: Sattel- oder Giebeldach
- * Firsthöhe: max. 10 m

Ob Sanierung im Bestand oder die Realisierung eines individuellen Neubaus – hier stehen Ihnen sämtliche Wege für Ihre Zukunft offen.

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







