

ARNDT FINANCE

Real Estate



Ladenburger Straße 52 in Neuenheim

Helle Penthouse-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse

In besonders begehrter Lage in Heidelberg Neuenheim in unmittelbarer Nähe des Neckarufers gelegen, können wir Ihnen diese wunderschöne, sehr ruhige Maisonette-Wohnung mit Schlossblick im Alleinauftrag zum Kauf anbieten.

Dieses Neuenheimer Stadtanwesen wurde im Jahre 1905 erbaut, die Penthouse-Wohnung wurde 2012 komplett saniert, 2020 fand eine umfassende Renovierung statt. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Hauses. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 193 qm.

Mit insgesamt 7 Zimmern bietet diese sehr helle Eigentumswohnung zusätzlich eine großzügige offene Küche mit Wohn-Essbereich, ein Masterbad mit bodengleicher Dusche, ein Gäste-WC und ein Bad mit Dusche, Badewanne und WC im Obergeschoss. Eine große Terrasse und ein Balkon vor der Küche und dem Wohn/Essbereich, jeweils mit Süd-West-Ausrichtung bieten fantastische Blicke über Neuenheim. Ein weiterer Balkon, mit Nord-Ausrichtung, vor dem Büro und dem Schlafzimmer ist zum Innenhof hin ausgerichtet.

In direkter Nachbarschaft besteht die Möglichkeit einen Garagenplatz zur Miete zu übernehmen. Zwei Kellerräume sowie ein Fahrradunterstellplatz im Innenhof runden das Angebot ab.



Adresse

Ladenburger Straße 52, 69120 Heidelberg

Beschreibung

Kellergeschoss

In das Kellergeschoss gelangt man über den Flur im Eingangsbereich nach unten. Hier befinden sich die Kellerräume des Vorderhauses und die beiden Kellerräume der Maisonette-Wohnung. Der größere Keller ist ca. 12 qm groß und bietet auch einem Werkplatz genügend Raum. Den kleineren Keller mit ca. 2 qm könnte man gut als Weinkeller nutzen.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich der gemeinschaftlich genutzte Innenhof mit einem großen Fahrradunterstellplatz. Läuft man durch den Innenhof und durch das Hinterhaus gelangt man auf eine Barbecue-Terrasse welche der Hausgemeinschaft zur Verfügung steht. Die Hausgemeinschaft besteht aus 18 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeinheit im Vorderhaus (Friseurladen).

3. Obergeschoss

In das 3. Obergeschoss gelangt man über das großzügige im Jugendstil gehaltene, mit Terrazzoböden, Jugendstielfenstern mit Bleiglasscheiben ausgestattete Treppenhaus durch ein wunderschönes Glas/Holzportal. Im Eingangsbereich befindet sich die Garderobe mit geschickt verstecktem Einbauschränk und Schuhschränk unter der Treppe. Der Platz im Flur wird zudem wunderbar für ein hochgelegtes Bücherregal genutzt. Über den Flur gelangt man zum sehr großzügigen hellen Wohn/Ess- und Küchenbereich, welchem ein Balkon und eine wunderschöne Terrasse vorgelagert sind. Die Terrasse und der Balkon sind nach Süden hin ausgerichtet und liegen den ganzen Tag in der Sonne, über den Dächern Neuenheims.

Des Weiteren befindet sich im 3.Obergeschoss ein Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, das Elternschlafzimmer und das Büro mit jeweils einem Ausgang zum Balkon der zum charmanten Innenhof hin ausgerichtet ist. Eine Gästetoilette rundet das Angebot in diesem Geschoss ab.

Dachgeschoss

Über die Treppe im Flur gelangt man in das lichtdurchflutete Dachgeschoss. Hier befindet sich ein Bad mit Dusche, Badewanne und Toilette, 3 Kinderzimmer, 1 Gästezimmer und ein Hauswirtschaftsraum. Die Zimmer bieten alle einen phantastischen Blick über Neuenheim, ein Zimmer bis hin zum Heidelberger Schloss.



Ausstattung

- 7 Zimmer und ein großes Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche
- Ein kleiner Abstellraum hinter dem Bürozimmer
- Ein Ensuite Bad mit Dusche und WC; ein Bad mit Dusche, Badewanne und WC
- Moderne Fliesen in den Bädern
- Ein Gäste WC
- Eine komplett mit Bulthaup ausgestatte Küche
- Hochwertiger Dielenboden in der gesamten Wohnung
- Diverse hochwertige Holz-Einbauschränke und Regale
- Musik-Lautsprecheranlage in Küche, Wohn/Esszimmer sowie Büro
- Gaszentralheizung
- Klimaanlage in den Schlafzimmern im DG
- Fahrradunterstellplatz im Innenhof
- Gemeinsam genutzte Barbeque Terrasse
- Keller mit Werkbankbereich und Weinkeller

Sanierungen

- Die gesamte Wohnung wurde 2010 mit 2-fach verglasten Holz-Fenster und Türen ausgestattet
- Das 3.OG wurde 2012 und das DG im Jahre 2016 mit einem Statiker saniert:
- Die Wasserleitungen wurden alle neu installiert, die Heizungsrohre zum Teil
- Komplett neue Elektrik in der gesamten Wohnung
- Neue Isolierung der Boden-Decken- und Seitenwände
- Der Dielenboden im Dachgeschoss wurde 2018 neu geschliffen und mit Öl behandelt

Sanierungen im Juli 2020

- neue Gasheizung mit Verlegung auf den Dachspeicher
- Sanierung Badezimmer im DG mit Dusche, Badewanne, WC und neuen Fliesen
- Installation Waschmaschinen-Anschluss im Hauswirtschaftsraum im DG
- Installation neuer Klimaanlage im DG für 3 Schlafzimmer
- Erweiterung der Küche mit 2 Hochschränken; Neuer Backofen, Dampfgarer und Spülmaschine von Gaggenau; Weinkühlschrank und Trink- und Kochwasserspender von Quocker
- Erneuerung des Holzbelages der Terrasse sowie Erweiterung der Terrasse um 3 Quadratmeter durch Versetzung des Terrassengeländers
- Markisen über die gesamte Dachterrasse

Lage

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einem der schönsten Stadtteile Heidelbergs. Neuenheim zeichnet sich durch eine hervorragende Lage am Neckar aus und ist von viel Grün umgeben. Hier findet man erholsame Ruhe und erreicht in kurzer Zeit den berühmten Philosophenweg und die schönsten Spazierwege des Heiligenberges. Die Architektur in Neuenheim ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Tradition und Moderne, was es zum beliebtesten Wohngebiet Heidelbergs macht.

Fußläufig gelangt man in das Zentrum von Neuenheim mit all seinen schönen Plätzen, Cafés, Wochenmärkten, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Arztpraxen.

Der attraktive Neuenheimer Marktplatz mit seinen Cafés und Restaurants sowie dem 2-mal in der Woche stattfindenden Wochenmarkt ist zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Die Lebensqualität ist hier besonders hoch.

Die Verkehrsanbindungen wie Bushaltestelle und Straßenbahnhaltestelle und sind ebenfalls fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen, der Bahnhof sowie die Autobahnauffahrt sind mit dem Auto in ca. 5 Minuten gut zu erreichen.



Kaufpreis

Gemäß Angebot

Maklerprovision

Die Vermarktung des Objekts erfolgt im Alleinauftrag. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, der durch Nachweis oder Vermittlung von Arndt Finance GmbH zustande kommt, fällt eine Courtage für den Käufer in Höhe von 3,57 % der Kaufsumme inklusive 19% MwSt. an.

Flächenaufstellung

Flurgrundstücksnummer: 5810

Grundstücksgröße ca. 622 qm

Wohnfläche: ca. 178 qm

Nutzfläche: ca. 15 qm

Kellergeschoss

| | Nutzfläche | Wohnfläche | Gemeinschaftsfläche |
|----------|-----------------|----------------|---------------------|
| Keller 1 | 12,18 qm | | |
| Keller 2 | 2,48 qm | | |
| | 14,66 qm | 0,00 qm | 0,00 qm |

Erdgeschoss

| | Nutzfläche | Wohnfläche | Gemeinschaftsfläche |
|-------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Innenhof | | | 119,04 qm |
| Barbeque Terrasse | | | 78,92 qm |
| | 0,00 qm | 0,00 qm | 197,96 qm |

3. Obergeschoss

| | Nutzfläche | Wohnfläche | Gemeinschaftsfläche |
|------------------|----------------|------------------|---------------------|
| Wohn-/Ess-/Küche | | 46,62 qm | |
| Balkon 1 (50 %) | | 0,72 qm | |
| Terrasse (50 %) | | 6,72 qm | |
| Flur | | 18,29 qm | |
| WC | | 1,88 qm | |
| Zimmer 1 | | 13,10 qm | |
| Wäsche/Technik | | 2,88 qm | |
| Bad | | 5,98 qm | |
| Zimmer 2 | | 16,42 qm | |
| Balkon 2 (50 %) | | 2,20 qm | |
| | 0,00 qm | 114,81 qm | 0,00 qm |

Dachgeschoss

| | Nutzfläche | Wohnfläche | Gemeinschaftsfläche |
|----------|----------------|-----------------|---------------------|
| Flur | | 7,55 qm | |
| Zimmer 3 | | 7,39 qm | |
| Zimmer 4 | | 9,17 qm | |
| Zimmer 5 | | 13,79 qm | |
| Zimmer 6 | | 13,57 qm | |
| Zimmer 7 | | 4,41 qm | |
| Bad/WC | | 6,86 qm | |
| | 0,00 qm | 62,74 qm | 0,00 qm |

Gesamt

| | Nutzfläche | Wohnfläche | Gemeinschaftsfläche |
|--|-----------------|------------------|---------------------|
| | 14,66 qm | 177,55 qm | 197,96 qm |

ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



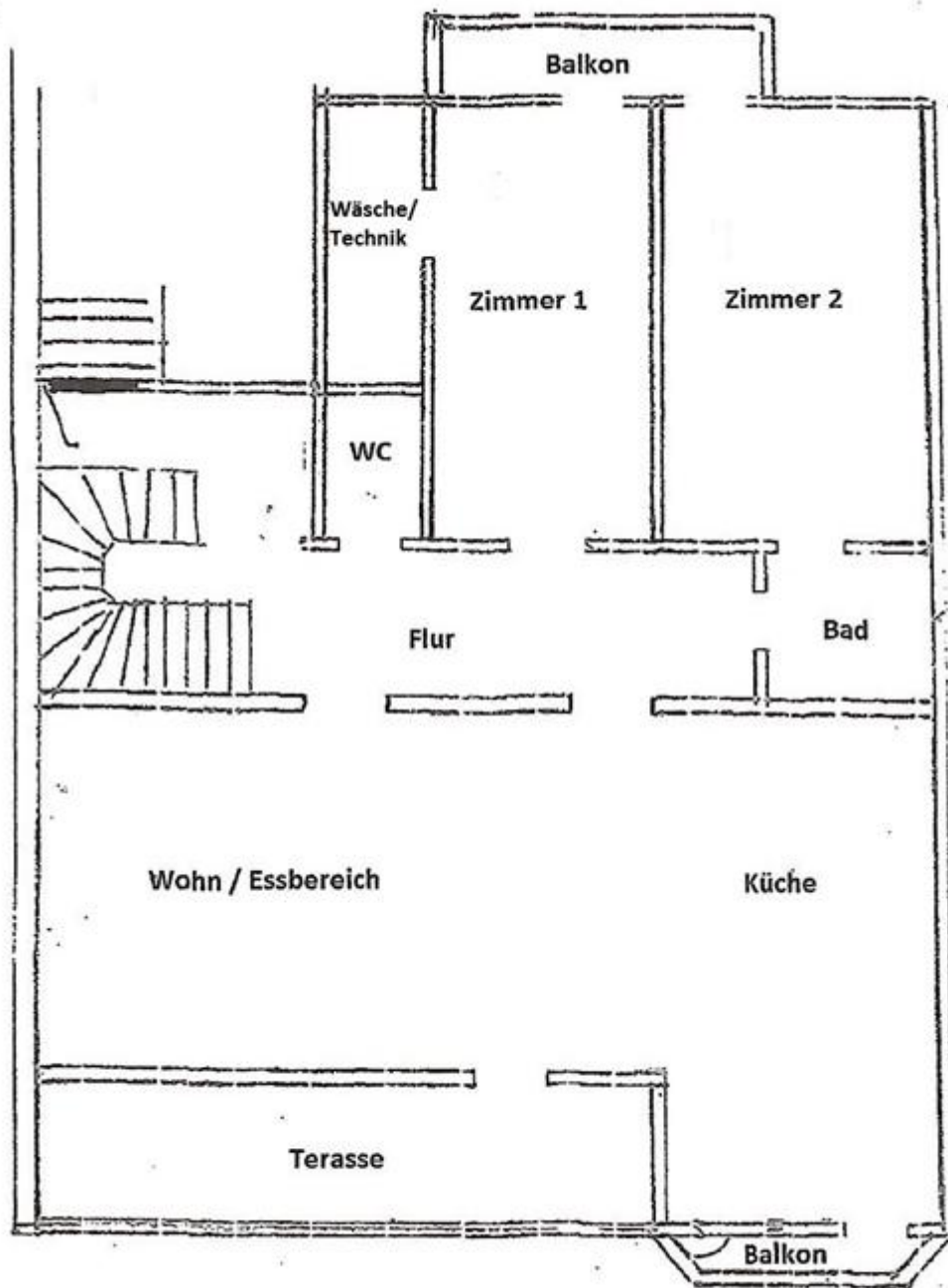
ARNDT FINANCE

Real Estate

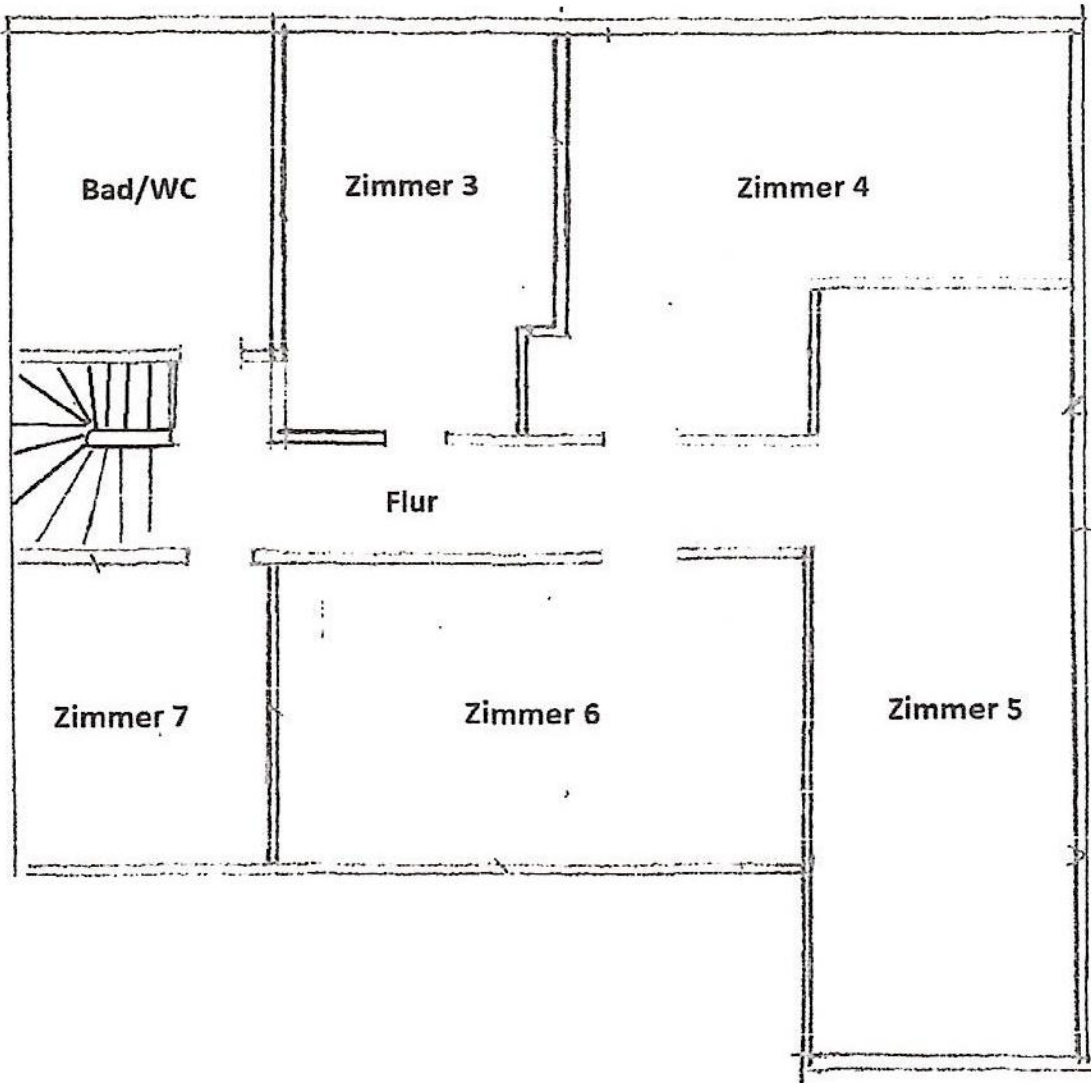


Grundriss

Grundriss 3. OG



Grundriss Dachgeschoss

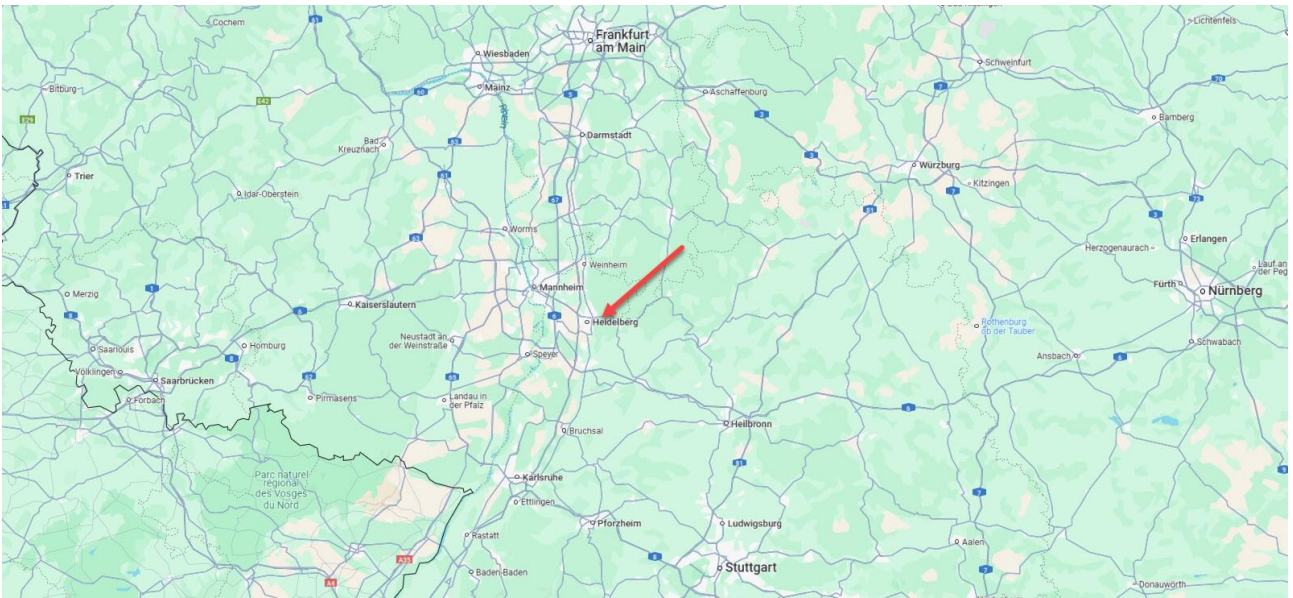
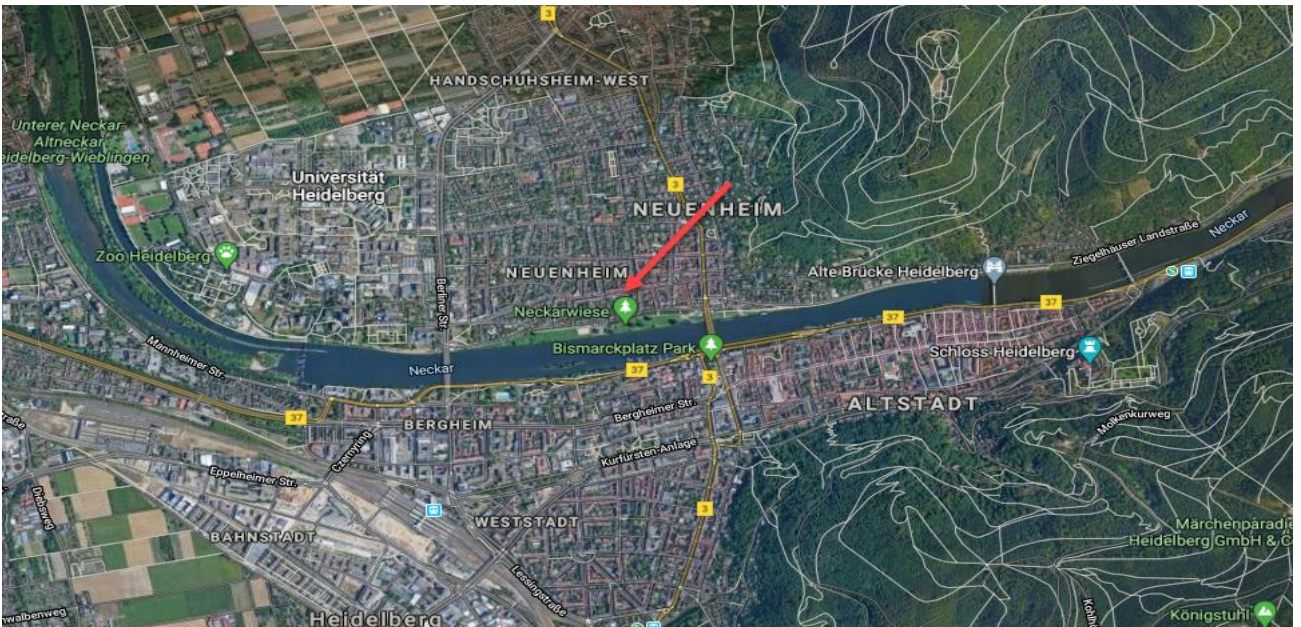


Lageplan



ARNDT FINANCE

Real Estate



Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Vermittlung von Immobilien

1. Die Arndt Finance GmbH beschäftigt sich mit dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Der Erfüllung der Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. BGB; die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten näher.
2. Sofern im Angebot nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind vom Abnehmer (Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten etc.) Provisionen zu zahlen. Kaufpreis ist die Summe aller Gegenleistungen des Käufers zuzüglich übernommener Belastungen und Verbindlichkeiten der Immobilie, des Unternehmens oder der Beteiligung. Zahlt der Käufer eine Rente, gilt als Kaufpreis der Barwert der Rentenleistungen. Bei Nachweis und/oder Vermittlung von kaufähnlichen Geschäften (z. B. Erwerb von Erbbaurechten, Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft o.ä.) gelten die Provisionssätze wie beim Kauf. Alle genannten Provisionen verstehen sich zzgl. Der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, zur Zeit 19 %.
3. Ist unserem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages (Vertrag) bereits bekannt, hat er uns dies spätestens innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der ersten Objektinformationen unter Angabe der Quelle schriftlich mitzuteilen. Entfallen wir wegen Verstoßes gegen diese Verpflichtung eine Tätigkeit, die nicht zur Entstehung eines Provisionsanspruches führt, ist der Auftraggeber zum Ersatz unseres Schadens verpflichtet.
4. Bei unmittelbaren Verhandlungen hat der Auftraggeber auf unsere Maklertätigkeit Bezug zu nehmen und uns über den Inhalt der Verhandlungen unverzüglich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss; Zeitpunkt und Ort sind uns rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.
5. Sämtliche Angebote und Vertragsdaten sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Werden sie ohne unsere schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb zum Abschluss eines Vertrages, zahlt der Auftraggeber an uns eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2 genannten Provision. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
6. Wir sind berechtigt, für den anderen Vertragsteil – auch provisionspflichtig – tätig zu werden.
7. Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand und wird der uns erteilte Auftrag damit gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information verpflichtet. Andernfalls haben wir Anspruch auf Ersatz vergeblicher Auslagen und Zeitaufwendungen.
8. Die Provision ist verdient, sobald der Vertrag aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung zustande gekommen ist. Es genügt, wenn unsere Tätigkeit mitursächlich war. Zahlbar ist die Provision nach der ggf. mit dem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung, andernfalls binnen 8 Tagen nach Rechnungslegung.
9. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche Erfolg erreicht wird.
10. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Vertrages zu informieren, Auskunft über alle vertraglichen Haupt- und Nebenabreden (z.B. Name und Anschrift des Vertragspartners, -objekt, -preis und -bedingungen) zu erteilen und eine Vertragsabschrift zu übersenden. Behindert der Auftraggeber durch verweigerte oder verspätete Informationen die Geltendmachung eines Provisionsanspruches, hat er die Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 8 % über dem von der Europäischen Zentralbank festgelegten Basiszins zu verzinsen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.
11. Exposéangaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den uns von Dritten erteilten Auskünften. Hierfür übernehmen wir keinerlei Haftung. Der Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen.
12. Schadenersatzansprüche des Auftraggebers sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadenersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruchs, spätestens 3 Jahre nach Auftragsbeendigung.

ARNDT FINANCE

Real Estate

13. Auf die Rechtsbeziehung mit dem Auftraggeber ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland anzuwenden.

14. Wir schließen sämtliche Verträge ausschließlich zu unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen, selbst wenn anders lautenden AGB nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages.

15. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Vollkaufleute unser Firmensitz.

16. Sollten einzelne Bestimmungen des Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Beide Seiten werden die unwirksame Klausel oder eine Lücke durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahe kommt.

