

ARNDT FINANCE

Investment Advisory & Real Estate



Siegelsmuer 5 Heidelberg / Rohrbach

Bezauberndes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, großzügigem Gartengrundstück, Terrassen und fantastischer Aussicht

In naturnaher und sonnenverwöhnter Lage in Heidelberg/Rohrbach können wir Ihnen dieses bezaubernde Einfamilienhaus mit abgeschlossener Einliegerwohnung am Hang mit wunderschönem und großen Garten, Terrassen und herrlichem Blick ins Grüne und über Rohrbach im Alleinauftrag zum Kauf anbieten.

Das attraktive Haus erstreckt sich über 3 Geschosse, wobei sich die Einliegerwohnung mit separatem Zugang im Erdgeschoss befindet. Es wurde 1952 auf Gartenland erbaut und unterliegt daher einer Duldung auf Wiederruf. Das Baurechtsamt versichert dass die Stadt diesen Widerruf nicht ausüben wird. Die Immobilie wurde 2014 vollumfänglich saniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es bietet eine Gesamtfläche von ca. 292 qm.

Zum Angebot gehören die Hauptwohnung im Obergeschoss, eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss, ein ausgebauter Dachboden, ein kleines Gartenhäuschen neben dem Haus und eine Garage sowie 2 Stellplätze im Nachbarhaus direkt an der Straße.

Die Einliegerwohnung kann man problemlos mit der Hauptwohnung verbinden und hätte somit 3-4 Schlafzimmer und 3 Bäder zur eigenen Nutzung zur Verfügung.

Das Haus ist komplett nach Absprache diesen Sommer frei.



Adresse

Siegelsmauer 5 in 69126 Heidelberg / Rohrbach

Beschreibung

Der Zugang zum Haus erfolgt direkt an der Straße Siegelsmauer an der linken Seite des Hauses Nummer 3a über eine Außentreppe mit ca. 100 Stufen nach oben zum uneinsehbaren Grundstück, umgeben von einem traumhaften Garten mitten in der Natur und mit phantastischem Panoramablick über Rohrbach.

In die Hauptwohnung im Obergeschoss gelangt man über eine seitliche Treppe am Haus. Sie umfasst 2 Schlafzimmer, ein En-Suite-Tageslichtbad mit Dusche und WC, ein weiteres Bad mit Dusche und WC, 2 großzügige Wohn/Esszimmer mit großem Sonnenbalkon sowie eine Küche mit Speisekammer und Zugang zu den Abstellräumen im Erdgeschoss.

In die Einliegerwohnung gelangt man durch den Eingang direkt vor dem Haus im Erdgeschoss über einen großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe. Sie umfasst ein Schlafzimmer, ein Ankleideraum, eine offene Küche mit großzügigem Wohn/Essbereich und ein Bad mit Dusche und WC.

Das Dach ist ausgebaut, mit einem Zugang hinter dem Haus, einem kleinen Bad mit WC und einem großen offenem Zimmer. Es ist möglich die 3 Geschosse mittels einer Innentreppe zu verbinden, umso bei Bedarf mehr Platz für ein Einfamilienhaus zu schaffen.

Direkt neben dem Haus befindet sich ein kleines Gartenhäuschen mit Lieblingsplatz davor, welches man im Sommer prima auch als Gästezimmer nutzen kann.

Zum Haus gehören eine Garage und zwei Stellplätze an der Straße.



Ausstattung

- 2 Schlafzimmer in der Hauptwohnung
- Geschmackvolle Küche mit Herd und Dunstabzug nach draußen, Spülmaschine, Kühlschrank/Gefrierkombination und Speisekammer/Abstellkammer
- Ein großzügiges Wohnzimmer mit Holzofen, bodentiefen Fenster- und Türfronten und Zugang zum Balkon
- En-Suite-Tageslichtbad mit Dusche und WC
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Die gesamte Wohnung ist zum Teil mit 3-fach oder 2-fach verglasten Fenstern teilweise mit Jalousien ausgestattet
- Ausgebautes Dachgeschoss mit einem großen, offenen Zimmer und Bad mit Dusche und WC
- Einliegerwohnung mit einem Schlafzimmer, einem Bad mit Dusche und WC sowie eine offene Küche. Die Möbel der Einliegerwohnung können dort verbleiben.
- Hochwertiges, helles Eichenvollholz in Stabparkett verlegt im Dachgeschoss, Merbau-Parkett im Obergeschoss und Landhausdielen Lärche gebürstet und geölt im Erdgeschoss
- moderne Fliesen in den Bädern
- Gartenhäuschen mit Laminatboden, Wasseranschluss und Stromanschlüssen, mit schöner Terrasse und Panoramablick davor, gut als Gästehäuschen zu nutzen
- Großzügiger, wunderschön angelegter Garten mit altem Baumbestand und schönen Terrassen
- Großer Balkon mit tollem Panoramablick
- 2 schöne Holzöfen
- Gaszentralheizung (2013) und Solarthermie (2020) speist die Heizung und das Warmwasser
- 2 Abstellräume im Erdgeschoss mit Waschmaschine und Trockner
- 1 Garagenplatz mit einem Stellplatz davor, ein zusätzlicher Stellplatz
- W-Lan



Lage

Dieses attraktive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Rohrbach in Heidelberg in Hanglage und mit herrlichem Blick ins Grüne und auf die Stadt. Hier kann man die vollkommene Stille und Ruhe der Natur genießen. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Walderholungsgebiet mit seinen traumhaften Spazierwegen.

Fußläufig gelangt man innerhalb von ca. 15 Minuten zu schönen Plätzen, Cafés, Wochenmarkt, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Arztpraxen.

Die Verkehrsanbindungen wie Bushaltestelle sind ebenfalls fußläufig innerhalb ca. 5 Minuten, der Bahnhof sowie die Autobahnauffahrt sind mit dem Auto innerhalb ca. 10 Minuten sehr gut zu erreichen. Heidelberg und das Umland sind über die Bundesautobahn A5 und die Bundesstraße B3 direkt erreichbar.

Die Lebensqualität ist hier besonders hoch.



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 Provision für den Verkäufer und Käufer jeweils in Höhe von 3,57 % der Kaufsumme inklusive 19% MwSt. an.

Flächenaufstellung

Flurgrundstücksnummer: 25783 - Grundstücksgröße ca. 1025 qm - Gesamtfläche ca. 292 qm

Dachgeschoss

Bad mit Dusche und WC
offenes Zimmer

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
6,00 qm		6,00 qm
63,00 qm		63,00 qm
69,00 qm	0,00 qm	69,00 qm

Obergeschoss

Schlafzimmer 1
En Suite Bad mit Dusche und WC
Schlafzimmer 2
Flur
Badezimmer 2 mit Dusche und WC
Küche
Abstellkammer
Wohnzimmer 1
Wohnzimmer 2
Balkon
Gästehäuschen

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
11,55 qm	11,55 qm	
6,36 qm	6,36 qm	
10,61 qm	10,61 qm	
9,59 qm	9,59 qm	
4,31 qm	4,31 qm	
5,56 qm	5,56 qm	
3,53 qm		3,53 qm
33,57 qm	33,57 qm	
17,56 qm	17,56 qm	
19,34 qm	9,67 qm	
12,50 qm		12,50 qm
134,48 qm	108,78 qm	16,03 qm

Erdgeschoss / Einliegerwohnung

Eingangsdiele / Garderobe
Wohnen-Essen
Offene Küche
Badezimmer mit Dusche und WC
Flur
Ankleide
Schlafzimmer
Flur
Abstellkammer
Waschküche

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
5,45 qm	5,45 qm	
11,49 qm	11,49 qm	
7,44 qm	7,44 qm	
3,56 qm	3,56 qm	
3,31 qm	3,31 qm	
2,28 qm	2,28 qm	
5,83 qm	5,83 qm	
5,95 qm	5,95 qm	
5,47 qm		5,47 qm
7,34 qm		7,34 qm
58,12 qm	45,31 qm	12,81 qm

Kellergeschoss

Garage / Doppelparker
Stellplatz

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
15,00 qm		15,00 qm
15,00 qm		15,00 qm
30,00 qm	0,00 qm	30,00 qm

Gesamt

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
291,60 qm	154,09 qm	127,84 qm

ARNDT FINANCE

Investment Advisory & Real Estate



ARNDT FINANCE

Investment Advisory & Real Estate



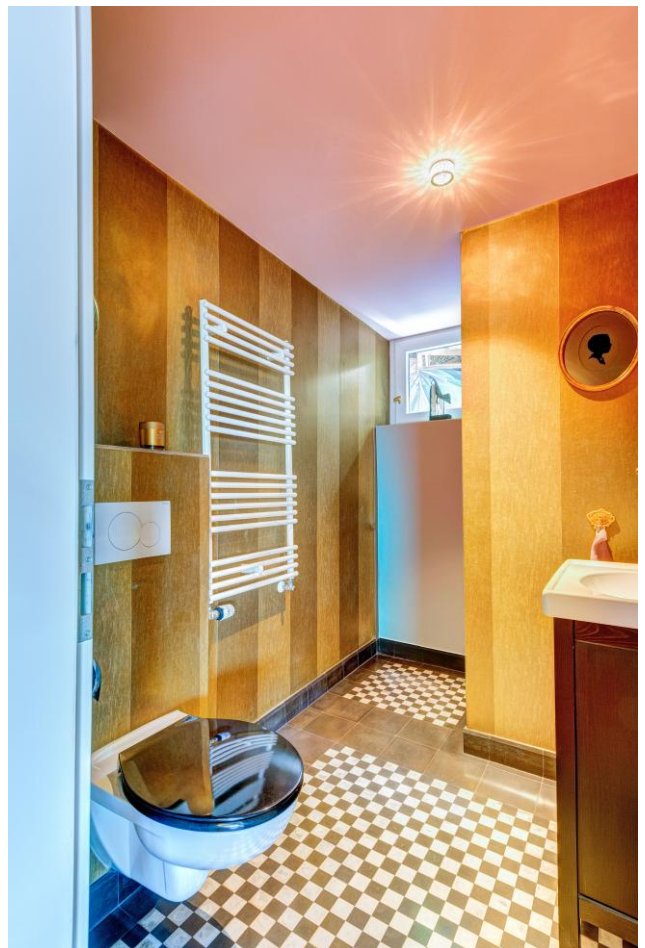
ARNDT FINANCE

Investment Advisory & Real Estate



ARNDT FINANCE

Investment Advisory & Real Estate



ARNDT FINANCE

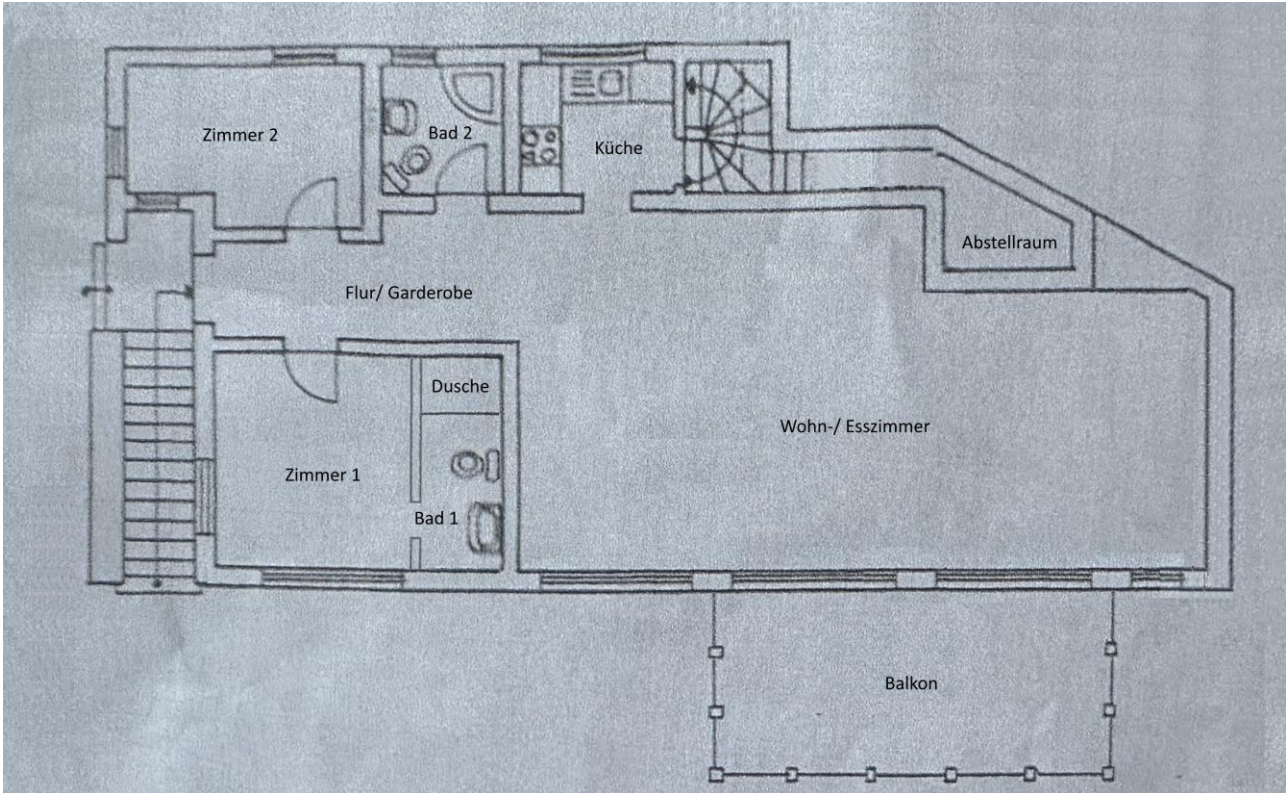
Investment Advisory & Real Estate



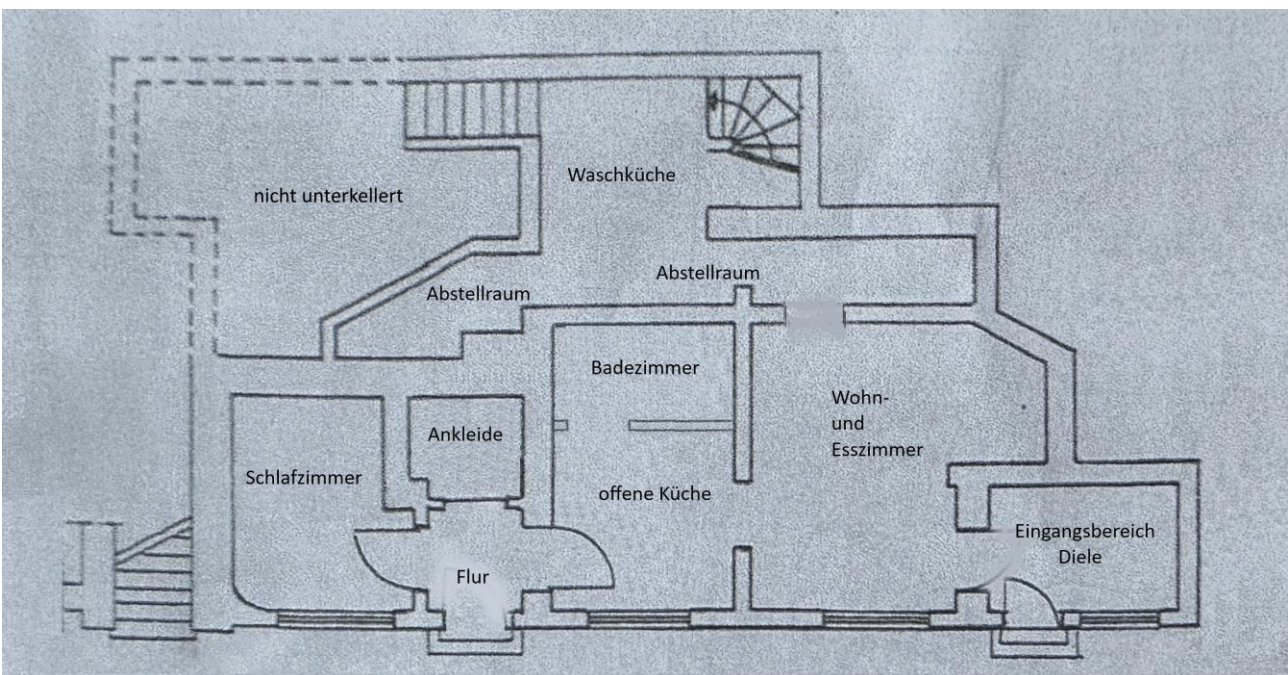
Bilder Einliegerwohnung:



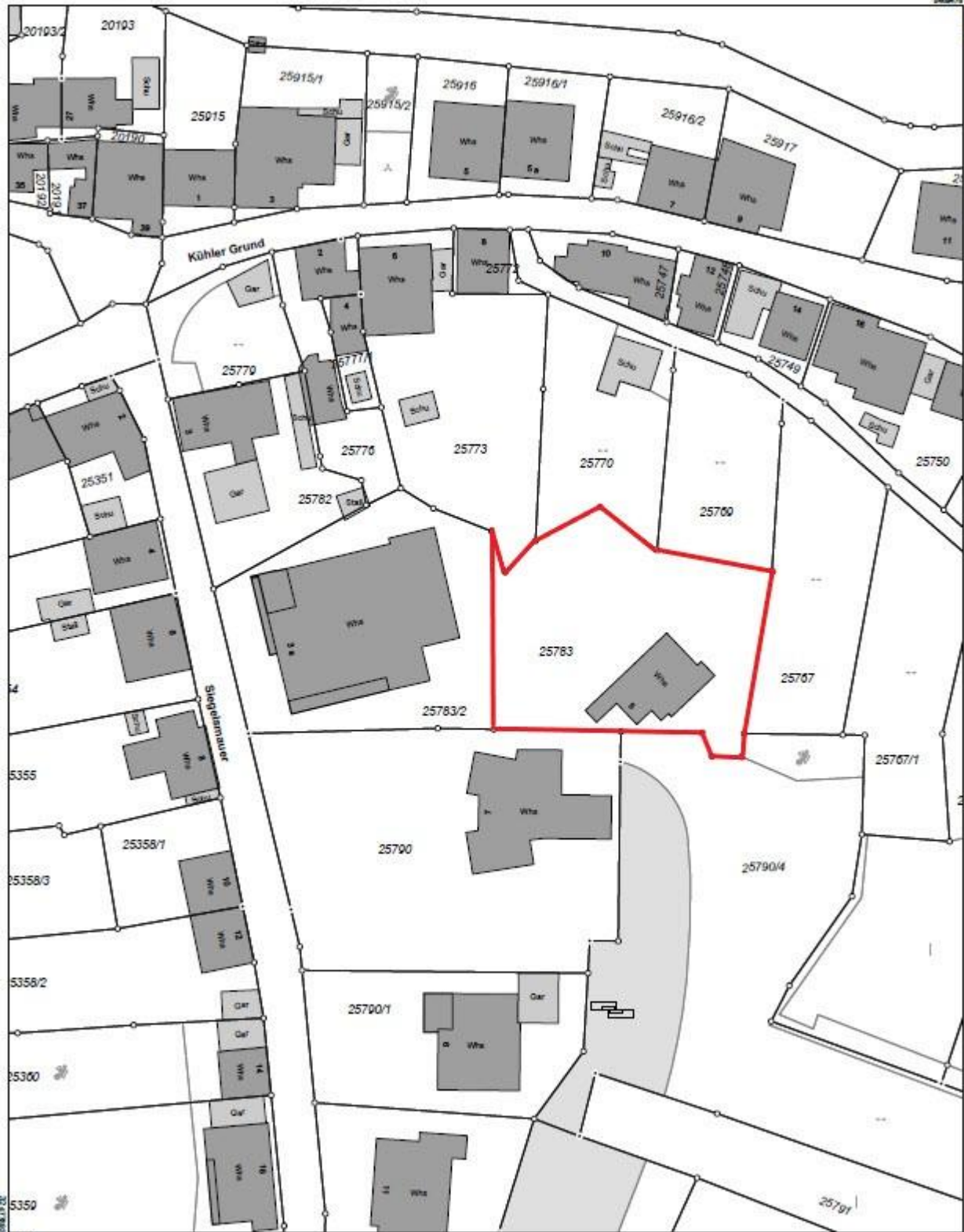
Grundrisse
Obergeschoss



Erdgeschoss mit Einliegerwohnung



Lageplan



ARNDT FINANCE

Investment Advisory & 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 Provisionsätze 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. Exposégaben 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.

ARNDT FINANCE

Investment Advisory & Real Estate

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.

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.



Arndt Finance Gesellschaft für Vermögens- und Immobilienentwicklung mbH

Ust-IdNr.: DE283613842 | Brückenstraße 9 | 69120 Heidelberg | Tel.+49 6221 / 585 0 580

Fax: +49 6221 / 585 0 589 | BIC: GENOD61NGD IBAN: DE15 6729 1700 0042 6718 00 | www.arndt-finance.de

Geschäftsführer: Dipl. Kfm. Johannes Arndt, Sitz der Gesellschaft: Heidelberg, Amtsgericht Mannheim HRB 712726