



Großzügiges Einfamilienhaus mit schönem Garten

Großes Einfamilienhaus in Heidelberg-Neuenheim

In einer der gefragtesten Wohnlagen Heidelbergs präsentiert sich dieses gepflegte und großzügig geschnittene Einfamilienhaus auf einem 621 qm großen Grundstück. Mit einer Gesamtfläche von 363 qm, einem liebevoll angelegten Garten und einer herrlichen Aussicht bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Familienwohnen.

Das im Jahr 1960 errichtete Wohnhaus wurde 1992/1993 umfassend modernisiert und seitdem kontinuierlich gepflegt. Die durchdachte Architektur, großzügige Raumaufteilung und die lichtdurchfluteten Wohnbereiche schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Platz für die ganze Familie.

Ein besonderes Highlight ist der sonnenverwöhnte, nach Süden ausgerichtete Garten, der gemeinsam mit der großzügigen Terrasse, den Balkonen und dem einladenden Wintergarten den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert. Überdachte und offene Sitzbereiche bieten zu jeder Tageszeit den passenden Platz zum Entspannen, Genießen oder geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden.

Eine Garage sowie weitere Stellmöglichkeiten sorgen für komfortables Parken direkt am Haus. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die eine effiziente und zukunftsorientierte Energieversorgung gewährleistet.



Adresse

Blumenthalstraße 53 in 69120 Heidelberg

Beschreibung

Über den liebevoll angelegten Vorgarten mit altem Baumbestand erreichen Sie den Eingangsbereich des Hauses sowie die angrenzende Garage.

Die einladende Diele empfängt Bewohner und Gäste mit großzügigem Raumgefühl. Hier befinden sich eine Garderobe sowie ein Gäste-WC. Von der Eingangshalle führt zudem eine Treppe in das Untergeschoss mit drei großzügigen Kellerräumen, die vielfältige Nutzungs- und Staumöglichkeiten bieten.

Rechter Hand gelangen Sie in die geräumige Küche, während sich auf der linken Seite der beeindruckende Wohn- und Essbereich öffnet. Großzügige, bodentiefe Fenstertüren durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen einen harmonischen Übergang zur weitläufigen, nach Süden ausgerichteten Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten.

Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Wintergarten, der den Wohnbereich zu jeder Jahreszeit erweitert und einen herrlichen Blick ins Grüne eröffnet. Die gelungene Verbindung von Innen- und Außenbereich verleiht dem Haus eine außergewöhnlich helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Der sonnige, eingewachsene Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden. Hinter der Garage befindet sich zusätzlich ein praktischer, vom Garten aus zugänglicher Abstellraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Gartenmöbel.

Über eine elegante Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das als privater Rückzugsbereich der Familie gestaltet ist. Hier erwarten Sie insgesamt vier großzügige Schlafzimmer, die sich ideal als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Drei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon und bieten einen schönen Blick in den Garten und die grüne Umgebung.

Zwei großzügige Tageslichtbäder, jeweils ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC, sorgen auch für größere Familien für höchsten Wohnkomfort und bieten viel Platz im Alltag. Die großzügigen Raumzuschnitte, die ausgezeichnete Belichtung sowie die direkte Verbindung der Schlafräume zum Balkon schaffen auf dieser Ebene eine helle, freundliche und familiengerechte Wohnatmosphäre.

Ausstattung

- Einfamilienhaus mit insgesamt 6 großen, hellen Zimmern, davon 4 Schlafzimmer
- 2 große Tageslicht-Badezimmer, alle mit Dusche, Badewanne und mit WC.
- Ein Gäste WC, die Bäder sind modern gefliest
- Eine Küche mit hochwertigen Elektrogeräten von Miele und Gaggenau
- Eine teilweise überdachte Terrasse mit elektrischer Markise und ein Balkon mit Südausrichtung
- Große zum Teil bodentiefe doppelt verglaste Fenster und Türen
- Gepflegte Gartenanlage mit altem Baumbestand
- Wintergarten
- Eine große Garage
- 3 große Kellerräume, ein Abstellraum hinter der Garage
- Fernwärme

Sanierungen

- 1974 Anbau Wintergarten
- 1992 komplette Modernisierung des Hauses mit neuen Bädern und Küche
- 1993 Gartenanlage und Terrassen
- 1993 neue doppelt verglaste Fenster



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Heidelbergs im traditionsreichen Stadtteil Neuenheim. Die von altem Baumbestand gesäumte Straße zeichnet sich durch ihre repräsentative Villenbebauung, großzügigen Grundstücke und ihre außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre aus. Hier genießen Sie ein Höchstmaß an Lebensqualität in einem gewachsenen, exklusiven Wohnumfeld.

Das freistehende Einfamilienhaus liegt auf einem großzügigen Grundstück mit schön angelegtem Garten, der viel Platz für Erholung, Spiel und Freizeit bietet. Die grüne Umgebung, die angenehme Nachbarschaft und der weitgehende Verzicht auf Durchgangsverkehr schaffen eine ruhige und private Wohnatmosphäre – ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer Stadt verbinden möchten.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur Neuenheims. Die Heidelberger Altstadt, die Neckarwiese sowie der Philosophenweg sind ebenso schnell erreichbar wie das Universitätsklinikum und das Neuenheimer Feld mit seinen international renommierten Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gehobene Gastronomie, Cafés, Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind größtenteils bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.



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 für den Käufer eine Courtage in Höhe von 3 % der Kaufsumme zuzgl. 19% MwSt. an.

Flächenaufstellung

Flurstück: 6981

Grundstücksgröße: 621 qm

Gesamtfläche Haus ca. 363 qm

Wohnfläche ca. 237 qm

Garten ca. 410 qm

Kellergeschoss

Flur
Keller 1
Keller 2
Technik / Fernwärme

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
1,50 qm		1,50 qm
18,68 qm		18,68 qm
42,75 qm		42,75 qm
13,42 qm		13,42 qm
76,35 qm	0,00 qm	76,35 qm

Erdgeschoss

Garage
Eingang
Garderobe
Gäste-WC
Diele
Küche
Essen/Wohnen
Wintergarten
Terrasse

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
17,22 qm		17,22 qm
2,88 qm	2,88 qm	
1,65 qm	1,65 qm	
1,65 qm	1,65 qm	
18,91 qm	18,91 qm	
9,45 qm	9,45 qm	
50,69 qm	50,69 qm	
19,87 qm	19,87 qm	
45,00 qm	22,50 qm	22,50 qm
167,32 qm	127,60 qm	39,72 qm

Obergeschoss

Abstellkammer
Flur
Badezimmer
Arbeitszimmer
Diele
Masterbadezimmer
Masterschlafzimmer
Kinderzimmer 1
Kinderzimmer 2
Balkon

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
4,78 qm		4,78 qm
4,43 qm	4,43 qm	
3,35 qm	3,35 qm	
25,71 qm	25,71 qm	
14,52 qm	14,52 qm	
9,95 qm	9,95 qm	
19,46 qm	19,46 qm	
13,03 qm	13,03 qm	
13,14 qm	13,14 qm	
10,69 qm	5,35 qm	5,35 qm
119,06 qm	108,94 qm	10,13 qm

Gesamtfläche

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
362,73 qm	236,54 qm	126,20 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

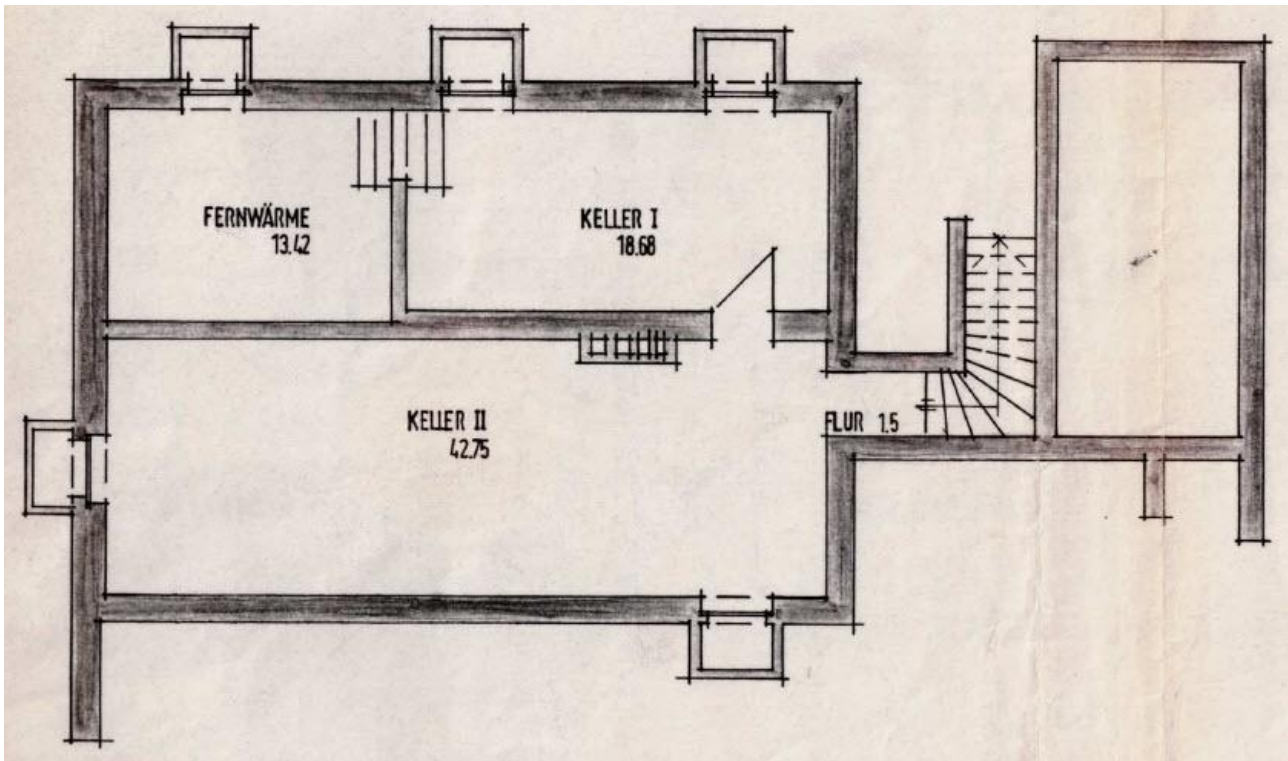
Real Estate



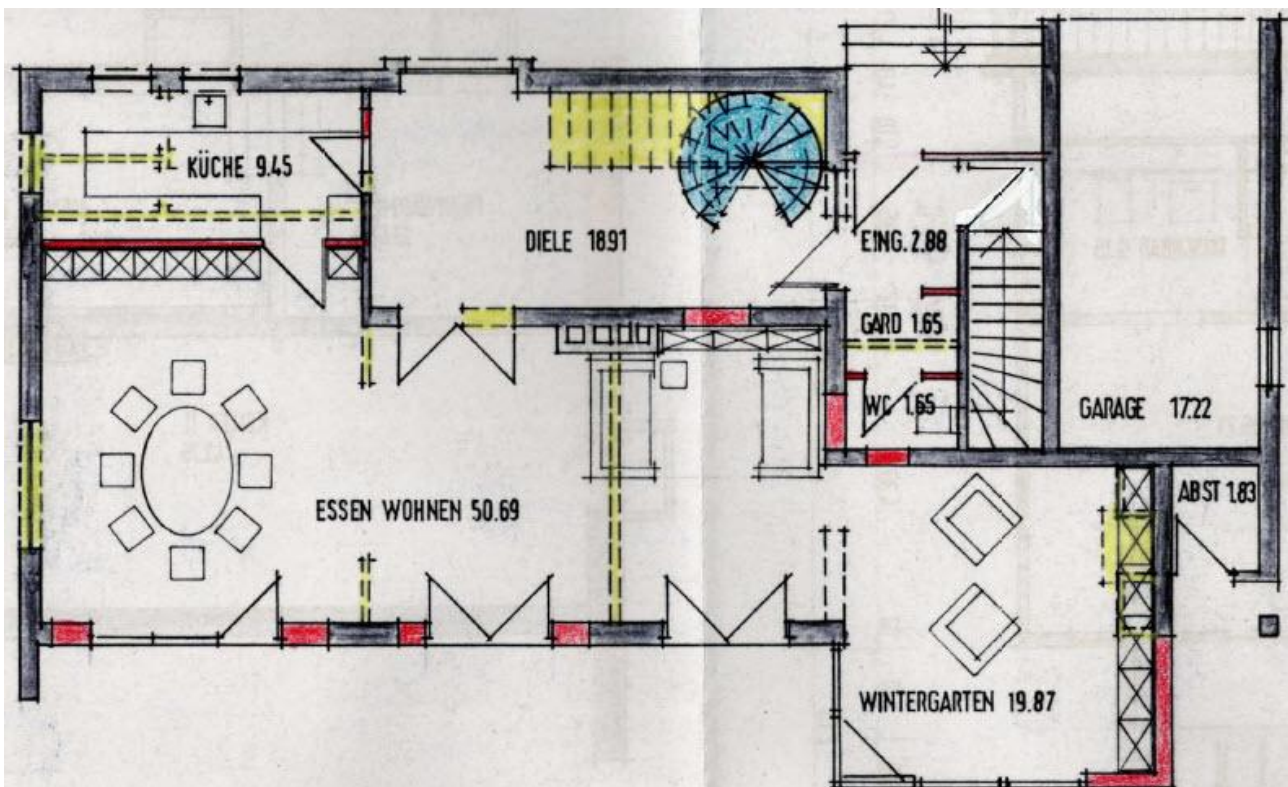




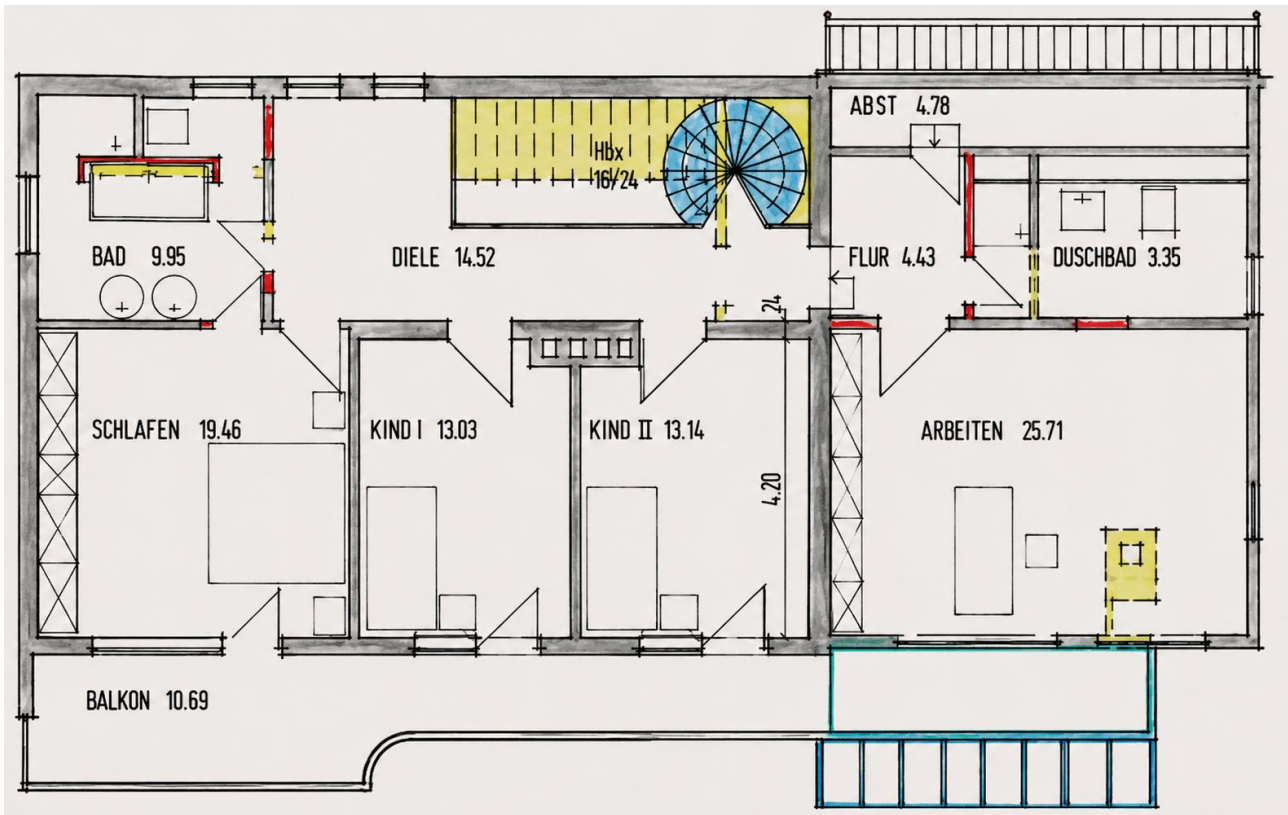
Grundrisse Kellergeschoss



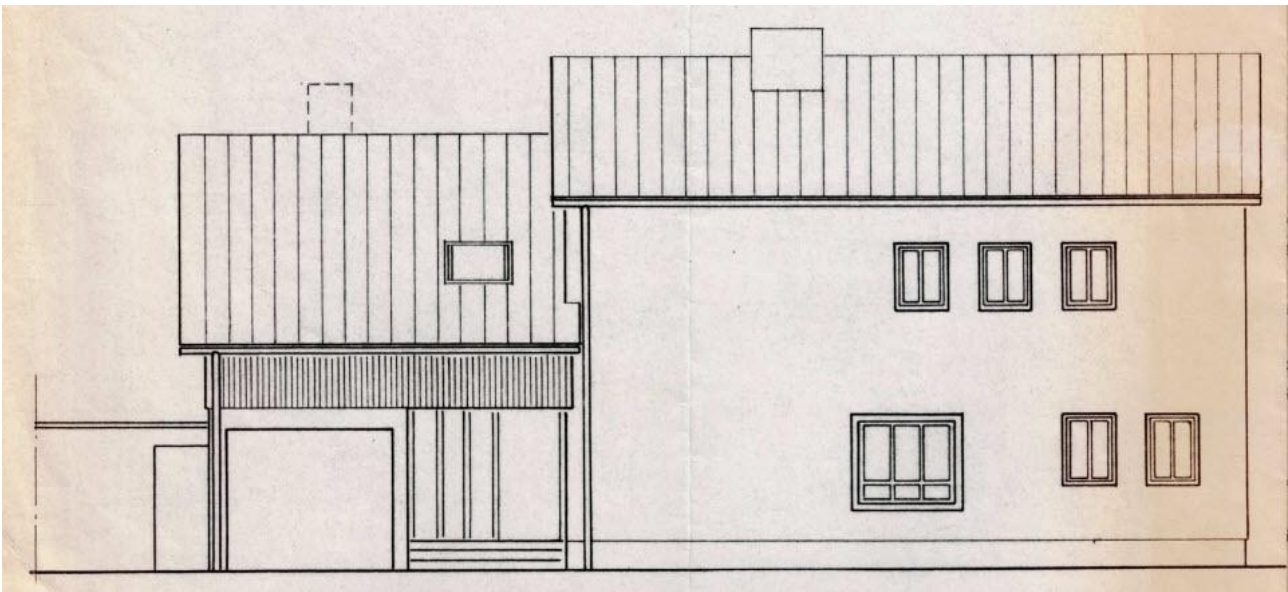
Erdgeschoss



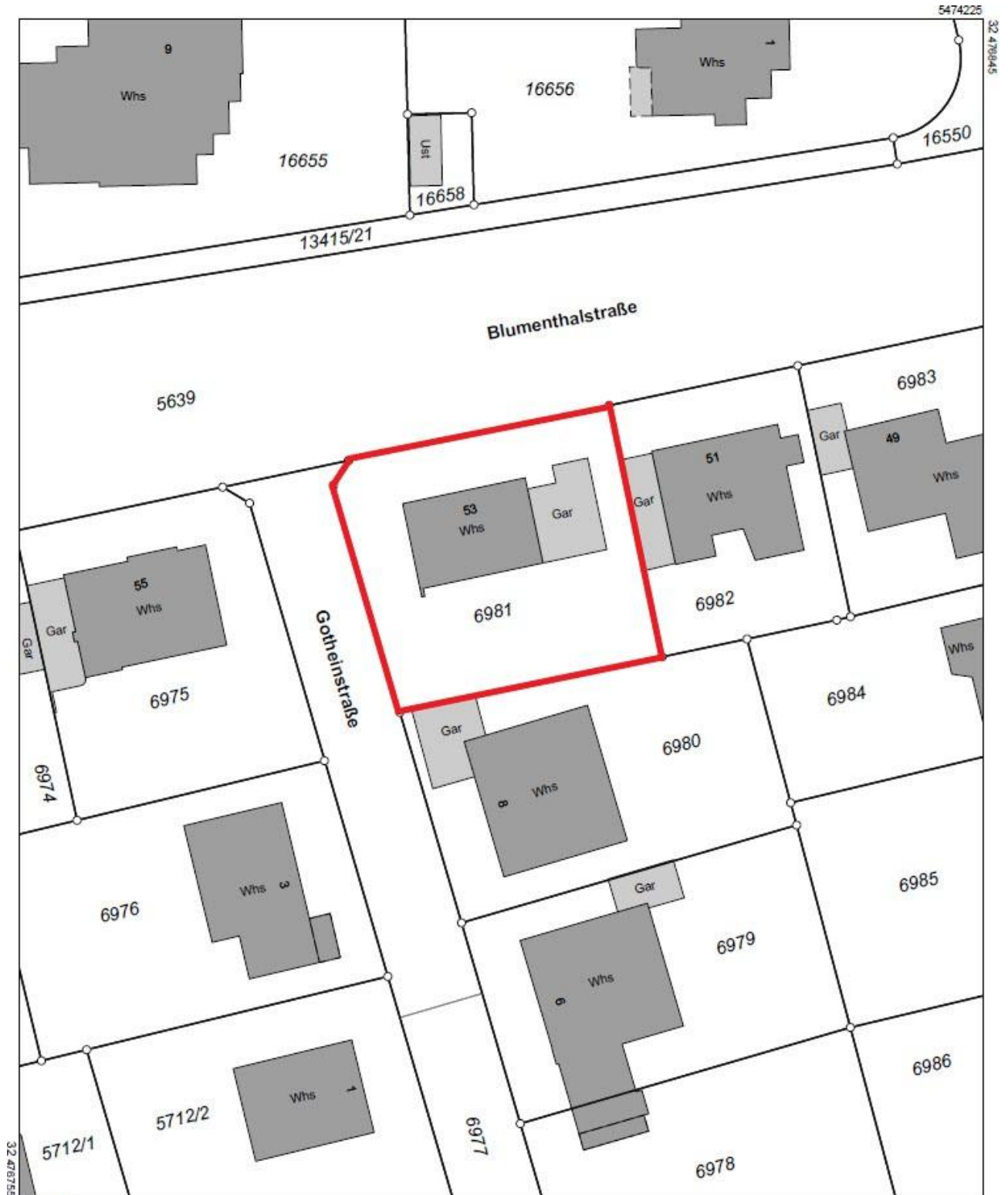
Obergeschoss



Ansicht Süden

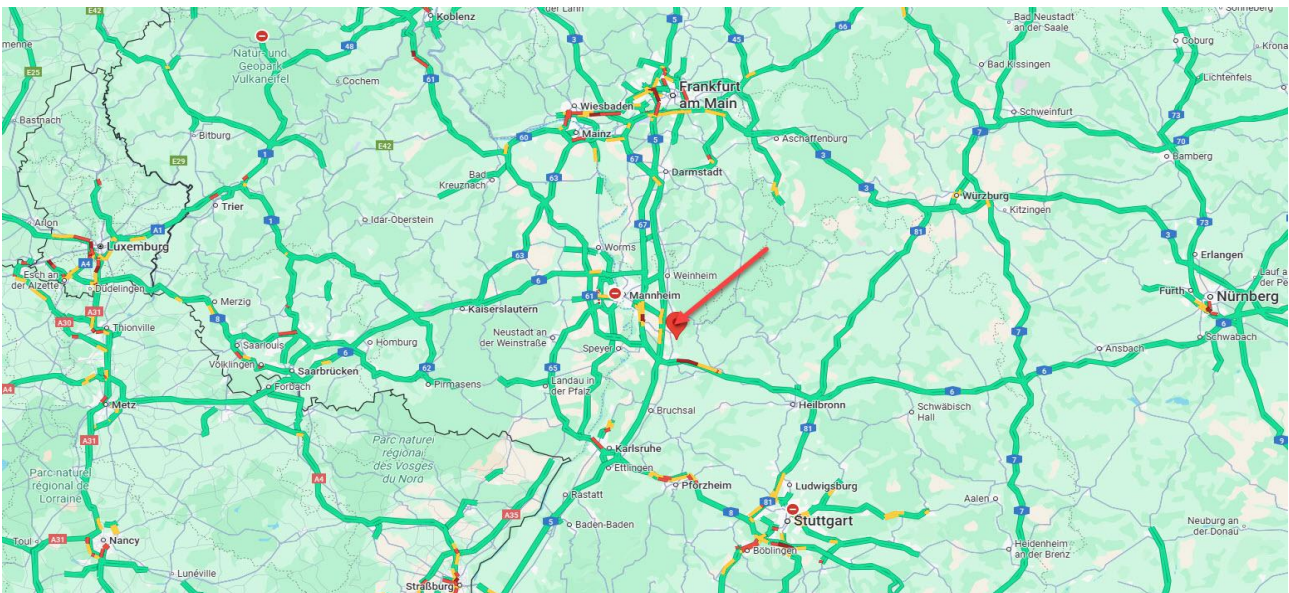
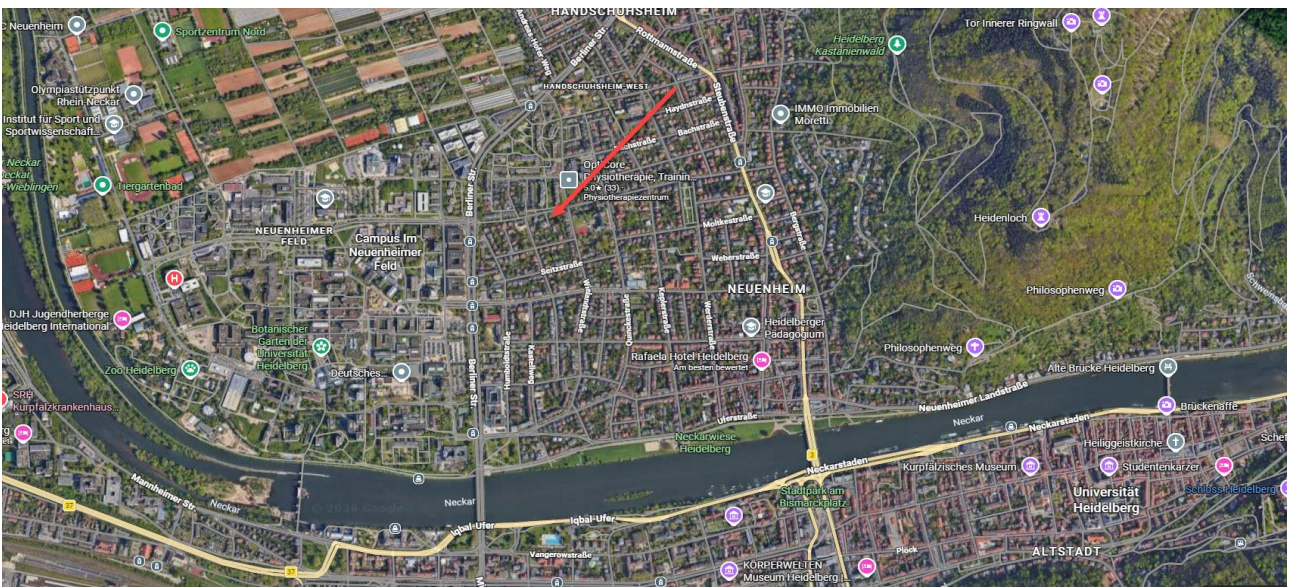
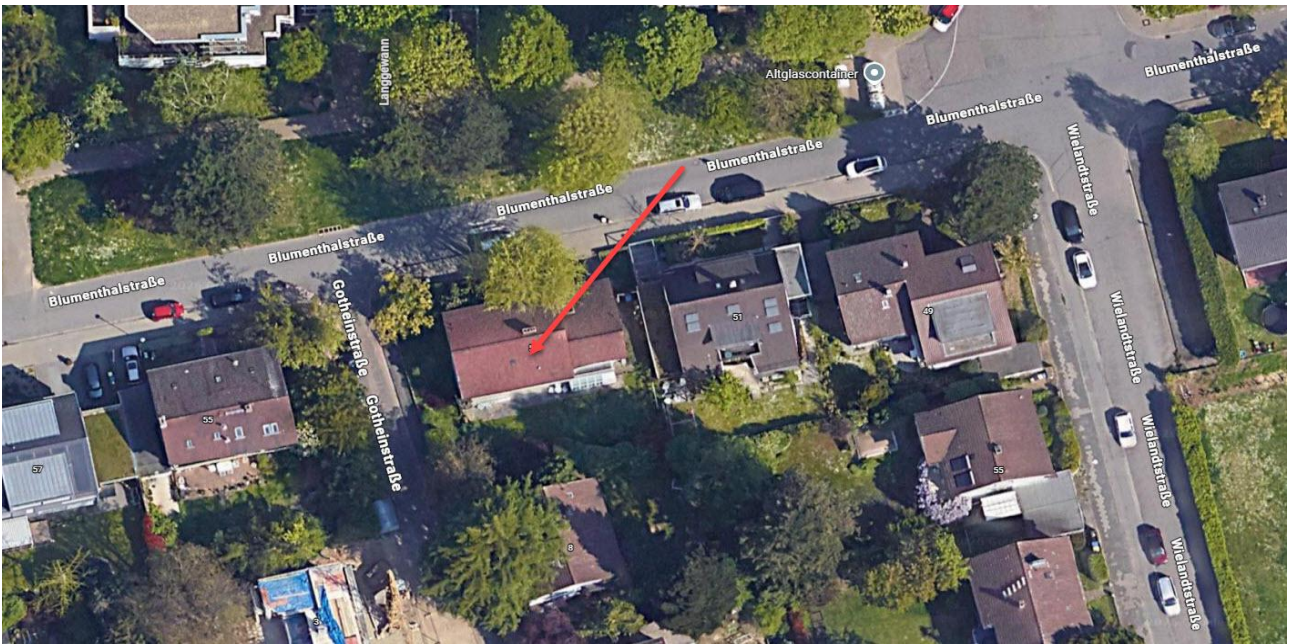


Lageplan



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.

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.

