



Mehrfamilienhaus/Baugrundstück mit großem Garten in Bestlage

Mehrfamilienhaus oder Baugrundstück mit großzügigem Garten in erstklassiger Lage im Herzen von Neuenheim

Im Herzen von Neuenheim eröffnet sich Ihnen eine außergewöhnliche Investitions- und Entwicklungsmöglichkeit. Das ca. 881 m² große Grundstück vereint eine erstklassige, ruhige Lage mit vielseitigem Entwicklungspotenzial und bietet beste Voraussetzungen für anspruchsvolle Wohnkonzepte.

Das bestehende Mehrfamilienhaus erstreckt sich über drei Ebenen und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 436 m². Der großzügige, idyllisch eingewachsene Garten mit altem Baumbestand schafft eine besondere Atmosphäre und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Eine Garage sowie ein Carport runden das bestehende Immobilienangebot ab.

Neben der Nutzung des Bestandshauses eröffnet das Grundstück attraktive Perspektiven für eine Neubebauung. Das Heidelberger Architekturbüro SSV sieht die Errichtung eines modernen Mehrfamilienhauses mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 700 m² als möglich an. Eine Baugenehmigung liegt derzeit nicht vor; die baurechtliche Umsetzbarkeit ist daher im Rahmen einer Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Ob als exklusiver Wohnsitz, zukunftsorientiertes Neubauprojekt oder langfristige Kapitalanlage – dieses seltene Angebot vereint eine herausragende Lage mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohn- oder Investitionspläne in einer der besten Adressen Heidelbergs zu verwirklichen.



Adresse

Schröderstraße 86, 69120 Heidelberg

Beschreibung

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, das sich über drei Ebenen erstreckt und über eine Gesamtfläche von ca. 436 m² verfügt. Der großzügige, idyllisch eingewachsene Garten mit altem Baumbestand verleiht dem Anwesen eine besondere Atmosphäre und bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre. Eine Garage sowie ein Carport ergänzen das bestehende Angebot.

Die derzeitige Vermietung stellt sich wie folgt dar:

- Erdgeschoss: Nettokaltmiete von 1.700 € monatlich
- Obergeschoss: Nettokaltmiete von 1.200 € monatlich – die Wohnung wird in Kürze frei und bietet damit die Möglichkeit einer Neuvermietung oder Eigennutzung.
- Dachgeschoss: Nettokaltmiete von 400 € monatlich – auch diese Wohnung wird zeitnah frei.



Ausstattung

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- EG: 5 Zimmer inklusive Wintergarten, Einbauküche, Tageslichtbadezimmer, Gäste WC, Diele, Garten, Garage, Carport und Keller
- OG: 4 Zimmer, Einbauküche, Tageslichtbadezimmer, überdachte Terrasse, Diele und Keller
- DG: 3 Zimmer, Einbauküche, Tageslichtbadezimmer, Diele, Abstellraum und Keller
- Stabparkettboden
- Moderne Fliesen in den Bädern
- Doppelt verglaste Fenster
- Gepflegter Garten
- Gaszentralheizung

Sanierungen

- 2004 Anbau eines Wintergartens im EG
- Ca. 2001 neue doppelt verglaste Fenster im gesamten Haus
- 2016 neuer Carport
- Ca. 2001 Solarkollektoren auf dem Dach für die Warmwassererzeugung
- 2022 Einbau einer neuen elektrischen Markise
- 2024 Einbau einer neuen Gaszentralheizung



Lage

Dieses Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Heidelbergs - mitten im charmanten Stadtteil Neuenheim. Der Neckar mit seiner beliebten Neckarwiese sowie die historische Altstadt sind nur wenige Gehminuten entfernt und laden zu entspannten Spaziergängen oder Freizeitaktivitäten ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, Straßenbahnen sind fußläufig erreichbar, und sowohl der Hauptbahnhof als auch die Autobahnauffahrten sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung liegt das Neuenheimer Feld, eines der bedeutendsten Wissenschaftszentren Europas. Hier finden sich zahlreiche Universitätskliniken, sowie zahlreiche renommierte Unternehmen.

Auch die Infrastruktur für den Alltag lässt keine Wünsche offen: Geschäfte des täglichen Bedarfs, exzellente Restaurants und charmante Cafés befinden sich in direkter Umgebung. Familien profitieren von einer großen Auswahl an Schulen und Kindergärten in der Nähe.

Die Kombination aus urbaner Lebensqualität, exzellenter Infrastruktur und der naturnahen Umgebung macht diese Lage einzigartig und besonders attraktiv - ein perfekter Ort zum Leben und Genießen. 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 für den Käufer eine Courtage in Höhe von 3 % der Kaufsumme zuzgl. 19 % MwSt. an.

Flächenaufstellung

Flurstück: 5740

Grundstücksgröße: ca. 881 qm

Gesamtfläche ca. 436 qm

Wohnfläche ca. 311 qm

Kellergeschoss

Waschküche

Keller 1

Keller 2

Keller 3

Heizung

Keller 4

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
9,63 qm		9,63 qm
5,94 qm		5,94 qm
15,54 qm		15,54 qm
20,14 qm		20,14 qm
8,09 qm		7,61 qm
18,33 qm		18,37 qm
77,67 qm	0,00 qm	77,23 qm

Erdgeschoss

Diele

WC

Vorraum

Küche

Badezimmer

Schlafzimmer 1

Terrasse

Wintergarten

Wohnzimmer

Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 3

Garage

Carport

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
10,30 qm	10,30 qm	
1,10 qm	1,10 qm	
1,00 qm	1,00 qm	
8,40 qm	8,40 qm	
4,80 qm	4,80 qm	
16,30 qm	16,30 qm	
18,79 qm	9,40 qm	
30,70 qm	30,70 qm	
21,60 qm	21,60 qm	
9,80 qm	9,80 qm	
20,10 qm	20,10 qm	
15,80 qm		15,80 qm
15,00 qm		15,00 qm
173,69 qm	133,50 qm	30,80 qm

Obergeschoss

Diele

Garderobe

Küche

Badezimmer

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Kinderzimmer

Schlafzimmer

Terrasse

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
13,64 qm	13,64 qm	
1,79 qm	1,79 qm	
11,14 qm	11,14 qm	
4,59 qm	4,59 qm	
12,72 qm	12,72 qm	
19,18 qm	19,18 qm	
13,43 qm	13,43 qm	
21,38 qm	21,38 qm	
14,00 qm	7,00 qm	7,00 qm
111,87 qm	104,87 qm	7,00 qm

Dachgeschoss

Diele

Abstellraum

Küche

Badezimmer

Wohnzimmer

Kinderzimmer

Schlafzimmer

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
13,64 qm	13,64 qm	
7,05 qm	7,05 qm	
4,40 qm	4,40 qm	
3,50 qm	3,50 qm	
23,60 qm	23,60 qm	
9,10 qm	9,10 qm	
11,40 qm	11,40 qm	
72,69 qm	72,69 qm	0,00 qm

Gesamtfläche

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
435,92 qm	311,06 qm	115,03 qm

ARNDT FINANCE

Real Estate



Wohnung Erdgeschoss mit Wintergarten und Garten



ARNDT FINANCE

Real Estate





ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate

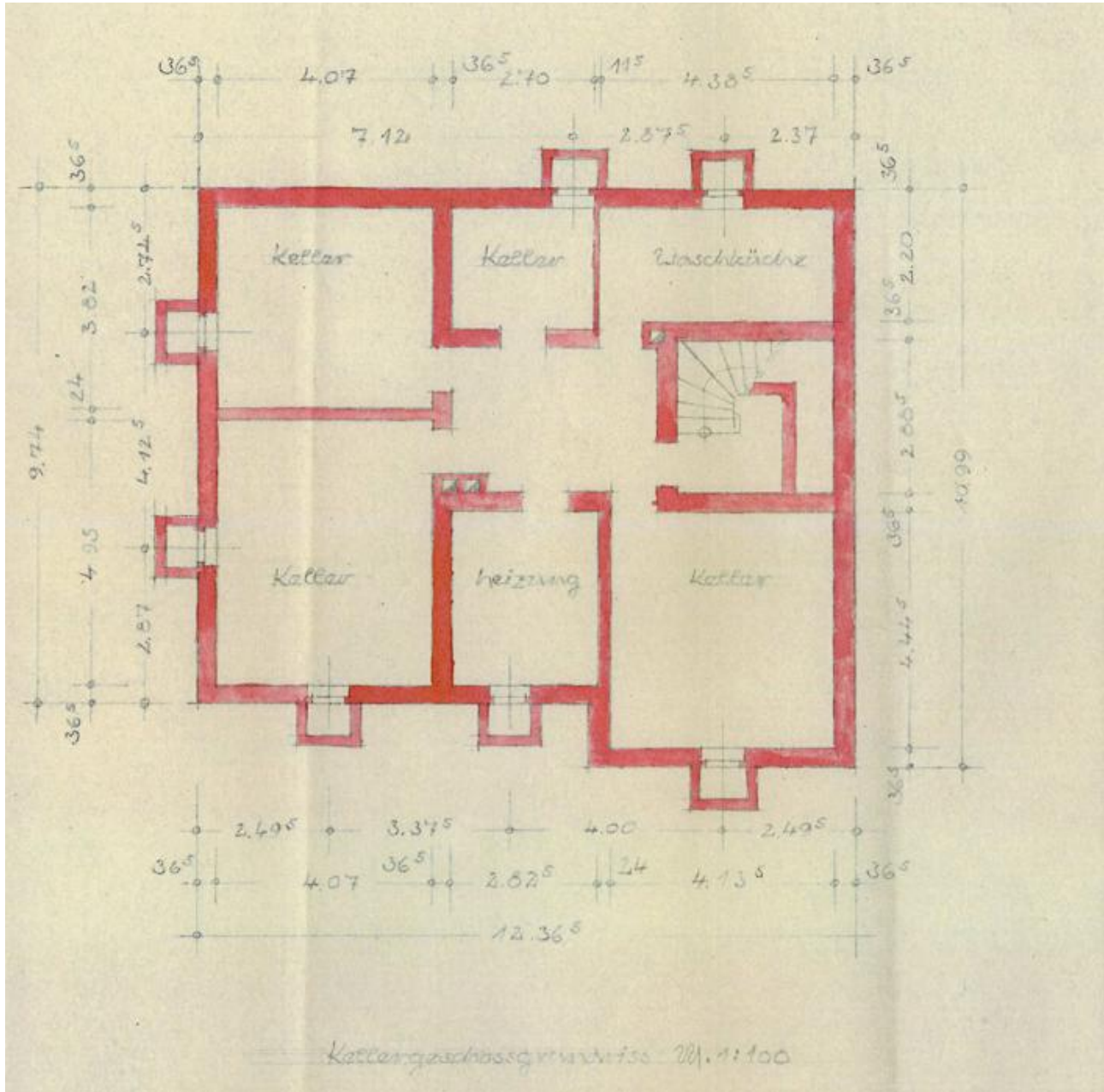


Möglicher Neubau (SSV Architekten)



Grundrisse

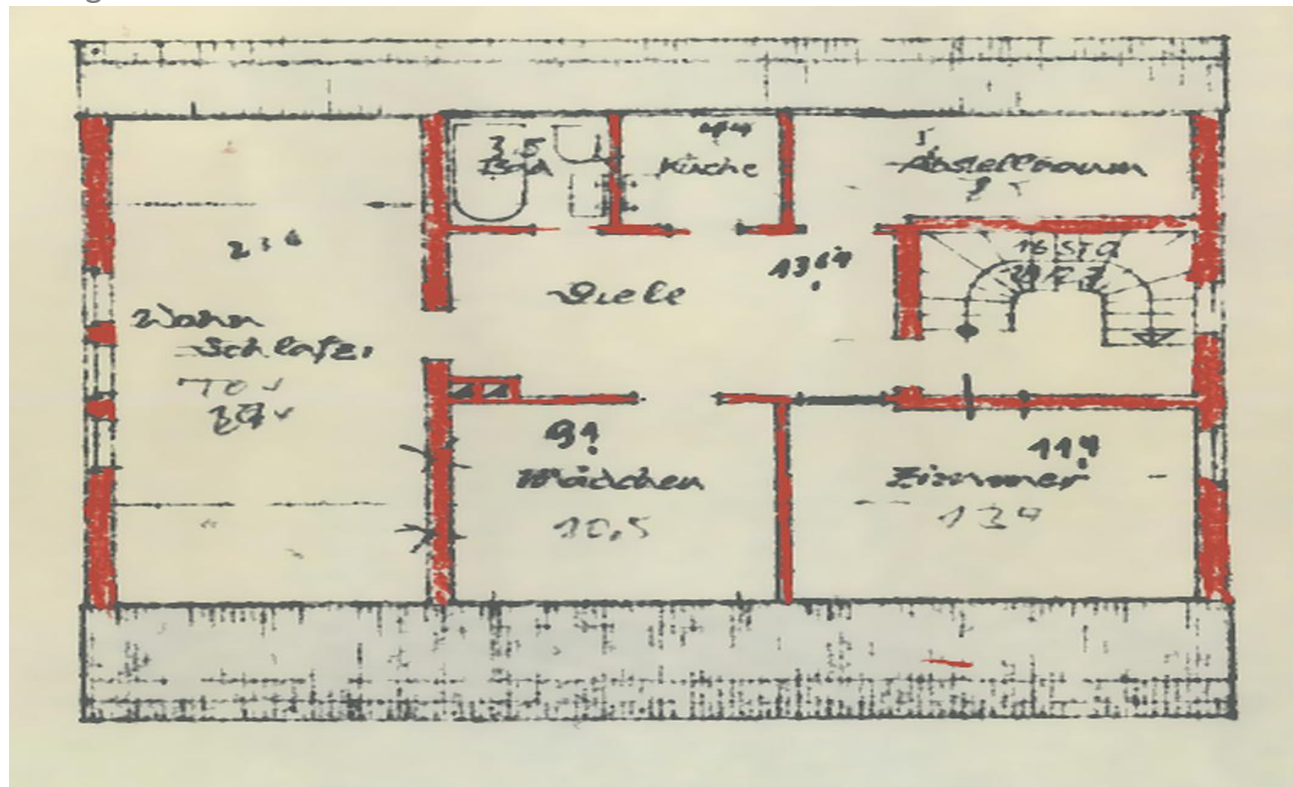
Kellergeschoss



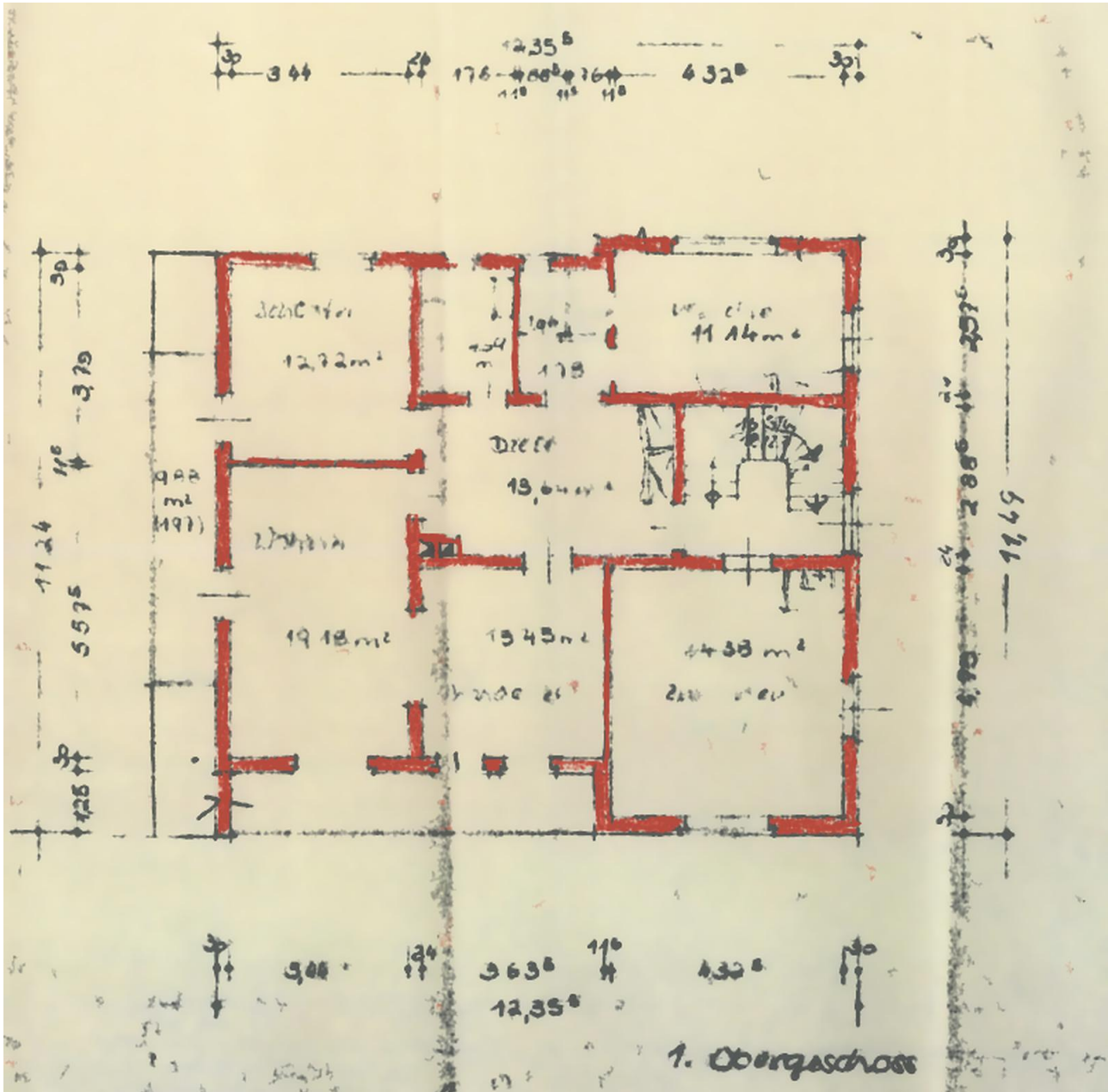
Erdgeschoss



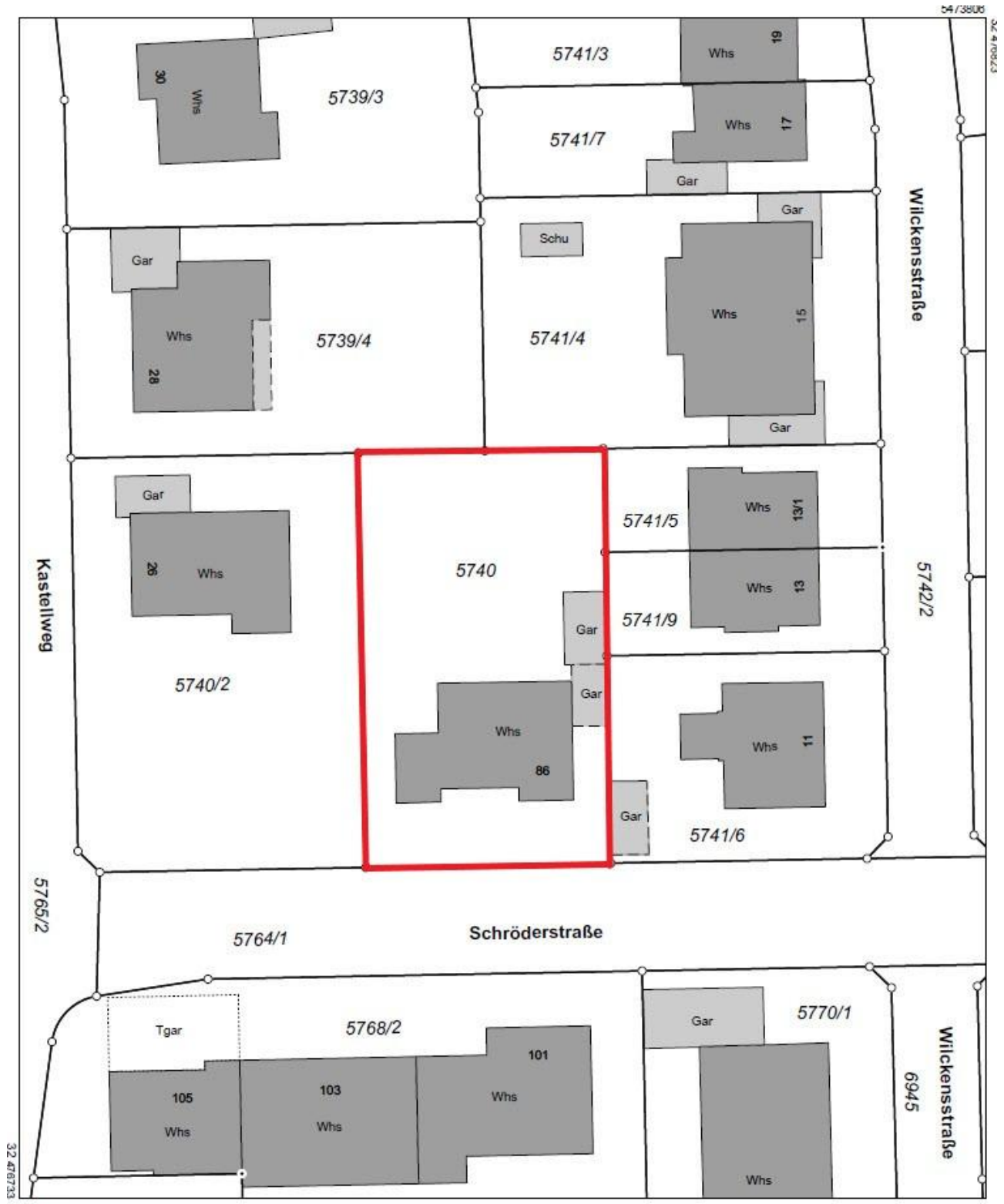
Obergeschoss



Dachgeschoss

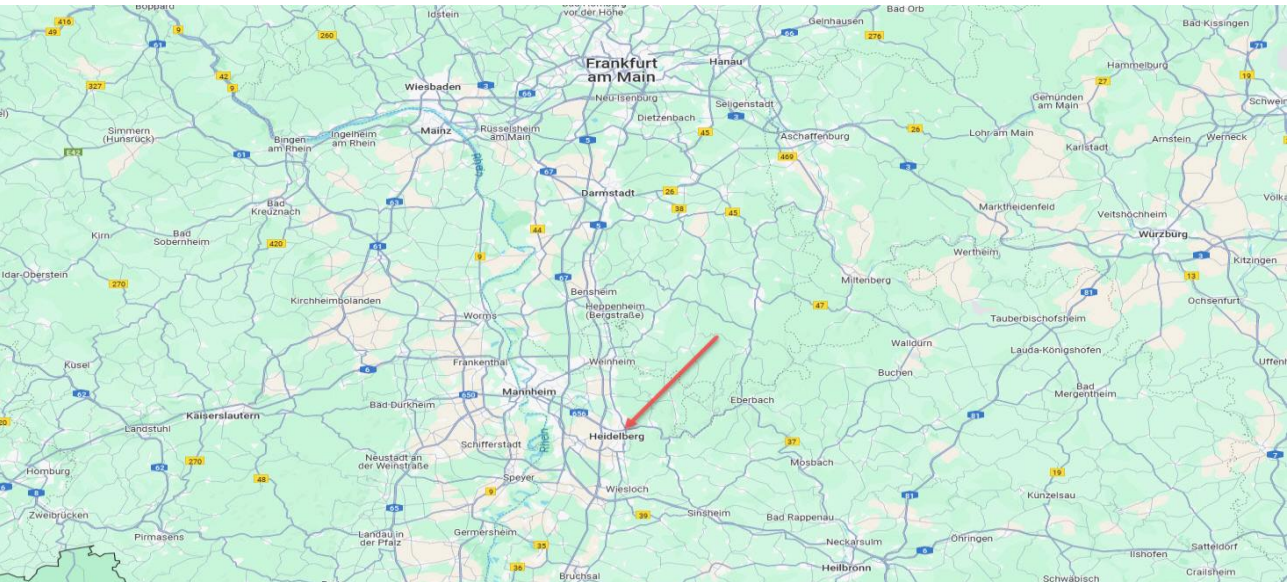
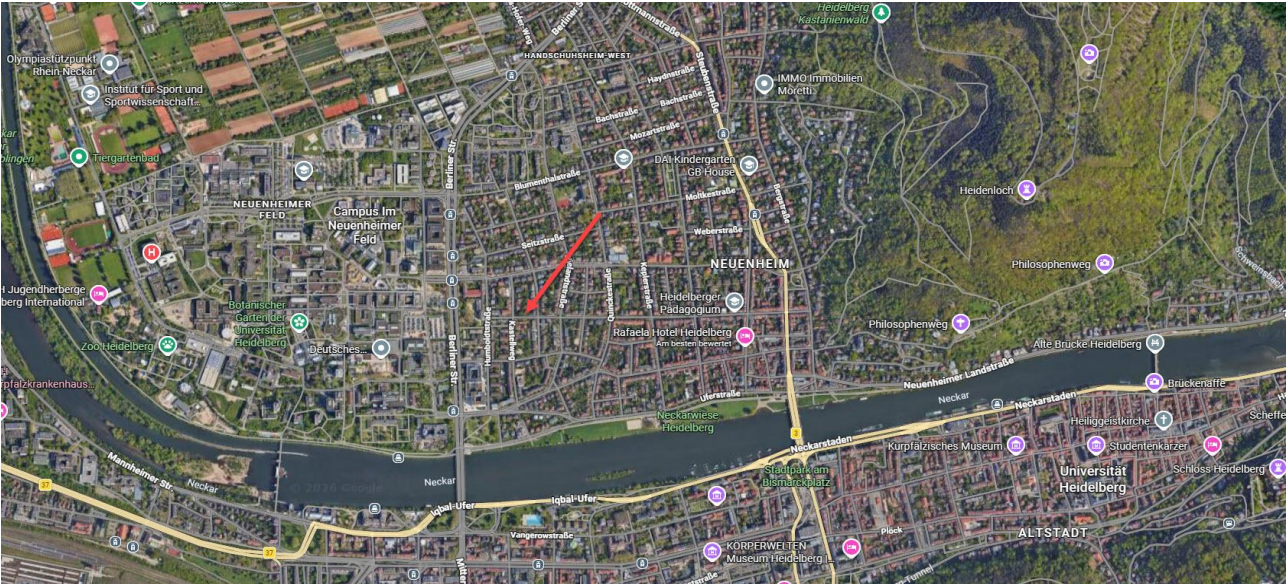
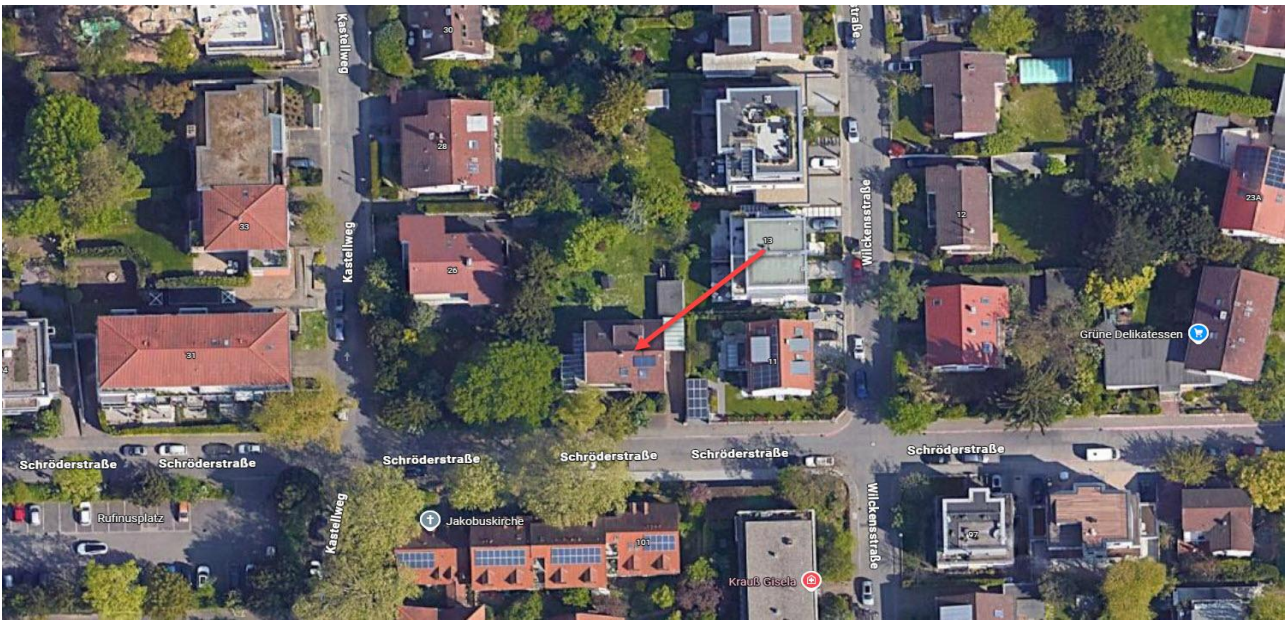


Lageplan



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. 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.

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.

17. Zur hochwertigen Präsentation der Immobilie können einzelne Fotografien digital und unter Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) optimiert worden sein. Hierzu zählen insbesondere die Anpassung von Helligkeit, Farben und Perspektive sowie das Entfernen vorübergehend vorhandener Gegenstände oder kleiner optischer Beeinträchtigungen. Die Bearbeitungen dienen ausschließlich der besseren Darstellung; maßgeblich für den Zustand und Umfang der Immobilie sind die Besichtigung vor Ort sowie die vertraglich vereinbarten Unterlagen.

