



Attraktives Penthouse mit Weitblick

Penthouse über den Dächern von Heidelberg-Rohrbach Wohnen mit spektakulärer, umlaufender Dachterrasse und Weitblick

Ein außergewöhnliches Penthouse für alle, die Großzügigkeit nicht nur im Inneren, sondern auch unter freiem Himmel schätzen: Mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 225 m² – einschließlich der rund 187 m² großen Dachterrasse, die hälftig in die Wohnflächenberechnung einfließt – bietet diese besondere Immobilie ein beeindruckendes Raumgefühl. Weitläufigkeit, ein hohes Maß an Privatsphäre und außergewöhnliche Freiräume verbinden sich hier zu einer Wohnqualität, die ihresgleichen sucht.

Die nahezu umlaufende Dachterrasse erweitert den Wohnraum auf außergewöhnliche Weise und eröffnet weite Ausblicke über Heidelberg-Rohrbach und die Umgebung. Ob sonnige Stunden in privater Atmosphäre, ein Frühstück mit Weitblick oder gesellige Abende mit Familie und Freunden – diese Terrasse bietet Freiraum in einer Dimension, die bei einer Penthousewohnung nur selten zu finden ist.

Auch im Inneren setzt sich die Großzügigkeit fort. Die weitläufige Gestaltung und die klare Trennung zwischen repräsentativem Wohnbereich und privaten Rückzugsräumen schaffen ein ebenso elegantes wie komfortables Wohnkonzept. Die großzügigen Flächen eröffnen zudem vielfältige Möglichkeiten, die Räume ganz nach den persönlichen Vorstellungen ihrer zukünftigen Bewohner zu gestalten.

Dachterrasse und Wohnbereich bilden eine architektonische Einheit, die dieser Immobilie eine heute seltene zu findende helle, offene Leichtigkeit verleihen.



Adresse

Sickingenstraße 20, 69126 Heidelberg

Beschreibung

Die Penthousewohnung befindet sich im obersten Geschoss eines 1971 errichteten Mehrfamilienhauses in Heidelberg-Rohrbach. Mit ihrem großzügigen Raumangebot und der beeindruckenden Dachterrasse bietet sie ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Besonders prägend ist die weitläufige, die gesamte Wohnung umlaufende Dachterrasse. Sie erweitert den Wohnraum auf besondere Weise ins Freie und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltung. Ob großzügige Lounge- und Sitzbereiche, ein geschützter Platz zum Entspannen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden – hier entsteht ein privater Freiraum mit besonderer Atmosphäre und schönem Weitblick über die Umgebung.

Auch die Innenräume überzeugen durch ihre Großzügigkeit. Der Grundriss umfasst vier gut geschnittene Zimmer, die unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte ermöglichen. Mittelpunkt der Wohnung ist der Wohnbereich, der viel Raum für Wohnen, Essen und gemeinsames Leben bietet und zugleich eine angenehme Verbindung zur großzügigen Außenfläche schafft.

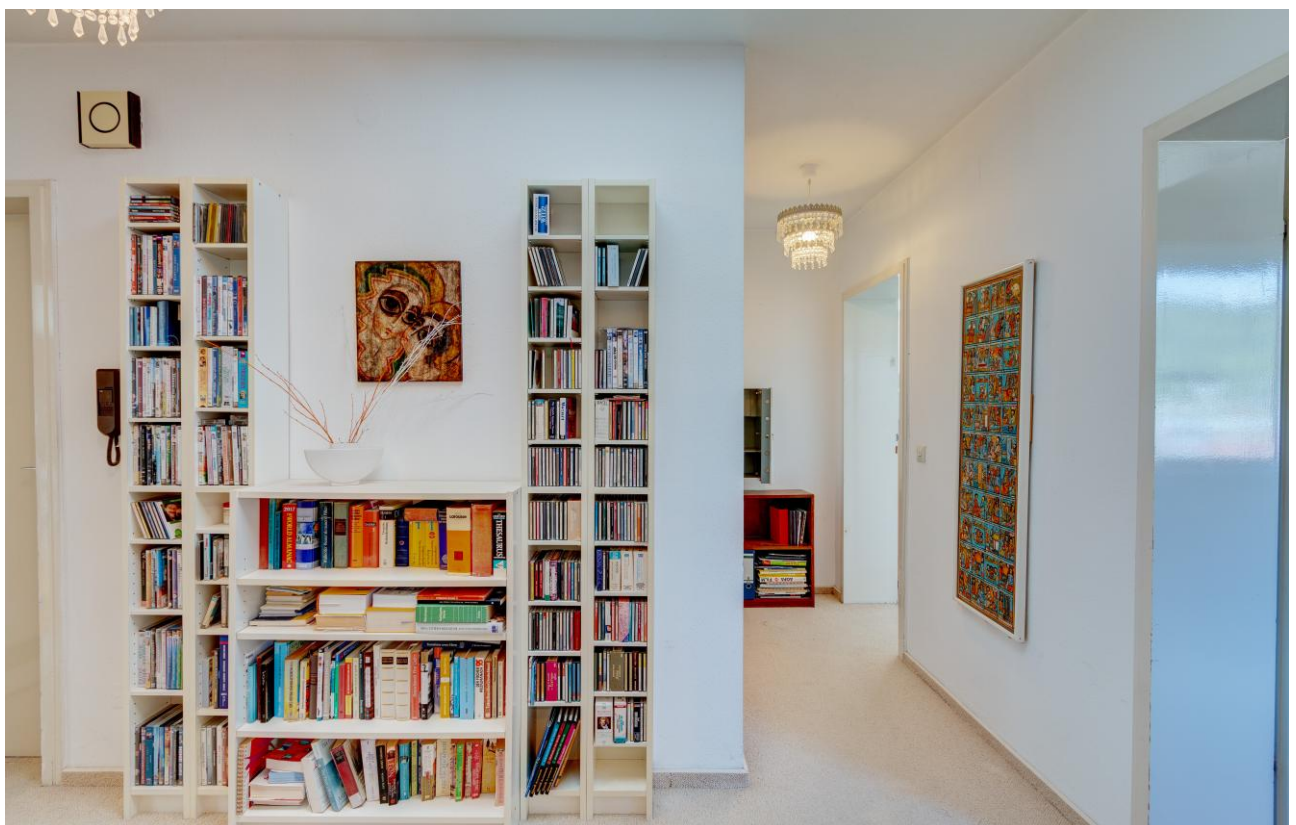
Neben dem ruhig gelegenen Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für großzügiges Wohnen zu zweit als auch für Familien oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Eine separate Küche, zwei Badezimmer, eines mit WC, eine Gästetoilette sowie großzügige Dielen- und Flurbereiche ergänzen das Raumangebot und unterstreichen den komfortablen Charakter der Wohnung. Die klare Aufteilung ermöglicht dabei eine angenehme Trennung zwischen den gemeinschaftlichen Wohnbereichen und den privaten Rückzugsräumen.



Ausstattung

- 4,5-Zimmer-Penthouse im 8. Obergeschoss
- Ca. 225 m² Wohnfläche mit einer umlaufenden ca. 187 m² großen Terrasse
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit weitläufigen Fensterflächen, mehreren Terrassenzugängen und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Kamin als prägendes Gestaltungselement im Wohnbereich
- Separate Küche mit vorhandener Einbauküche, umfangreichen Schrankflächen, integrierten Elektrogeräten und direktem Zugang zur Dachterrasse
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duschabtrennung, WC, Bidet, Waschtisch sowie praktischen Einbauelementen
- Zusätzliches Duschbad mit Duschkabine und Waschtisch
- Separates Gäste-WC
- Großzügige Dielen-, Flur- und Eingangsbereiche mit zusätzlicher Belichtung durch Oberlichter
- Parkettboden in den Wohn-, Ess- und Dielenbereichen
- Fliesenboden in Küche und Sanitärräumen
- Großflächige Einbauschränke mit teilweise verspiegelten Fronten
- Deckenventilatoren in mehreren Räumen
- Außergewöhnlich weitläufige Dachterrasse
- Verschiedene Bereiche für Sitzplätze, Bepflanzung und individuelle Gestaltung auf der Dachterrasse
- Weitreichender Ausblick über Heidelberg-Rohrbach, den Heiligenberg und bis in die Rheinebene
- Zwei Kellerräume
- Ein Tiefgaragenstellplatz



Lage

Die Penthouse-Wohnung liegt eingebettet in das lebendige Umfeld der Südstadt und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die kurze Wege ebenso schätzen wie ein attraktives und vielseitiges Wohnumfeld.

Das Quartier rund um das Mark-Twain-Village hat sich in den vergangenen Jahren zu einem modernen und lebendigen Wohngebiet mit kurzen Wegen entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische und kulturelle Angebote befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Grün- und Freiflächen wie der nahegelegene ANDERE PARK schaffen zugleich Raum für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Freien.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der Heidelberger Innenstadt, des Hauptbahnhofs und weiterer Stadtteile. Auch die wichtigen Verkehrsachsen der Region sind schnell erreichbar und bieten attraktive Voraussetzungen für Berufspendler.

So verbindet die Lage die Vorzüge des städtischen Lebens mit einem angenehmen Wohn- und Freizeitwert – ein attraktives Umfeld, das den besonderen und exklusiven Charakter dieser Penthouse-Wohnung wirkungsvoll ergänzt.



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: 21157

Gesamtfläche ca. 353 qm

Wohnfläche mit 50% Terrasse ca. 225 qm

Penthouse

Garagenstellplatz
Keller 1
Keller 2
Diele
Flur
Küche
Wohnzimmer
Flur
Badezimmer 1
Badezimmer 2
Schlafzimmer 1
Schlafzimmer 2
Schlafzimmer 3
Terrasse

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
15,00 qm		15,00 qm
10,00 qm		10,00 qm
10,00 qm		10,00 qm
10,07 qm	10,07 qm	
2,18 qm	2,18 qm	
9,48 qm	9,48 qm	
40,14 qm	40,14 qm	
10,57 qm	10,57 qm	
5,06 qm	5,06 qm	
7,13 qm	7,13 qm	
10,53 qm	10,53 qm	
19,85 qm	19,85 qm	
16,02 qm	16,02 qm	
187,00 qm	93,50 qm	93,50 qm
353,03 qm	224,53 qm	128,50 qm

Gesamtfläche

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
353,03 qm	224,53 qm	128,50 qm



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



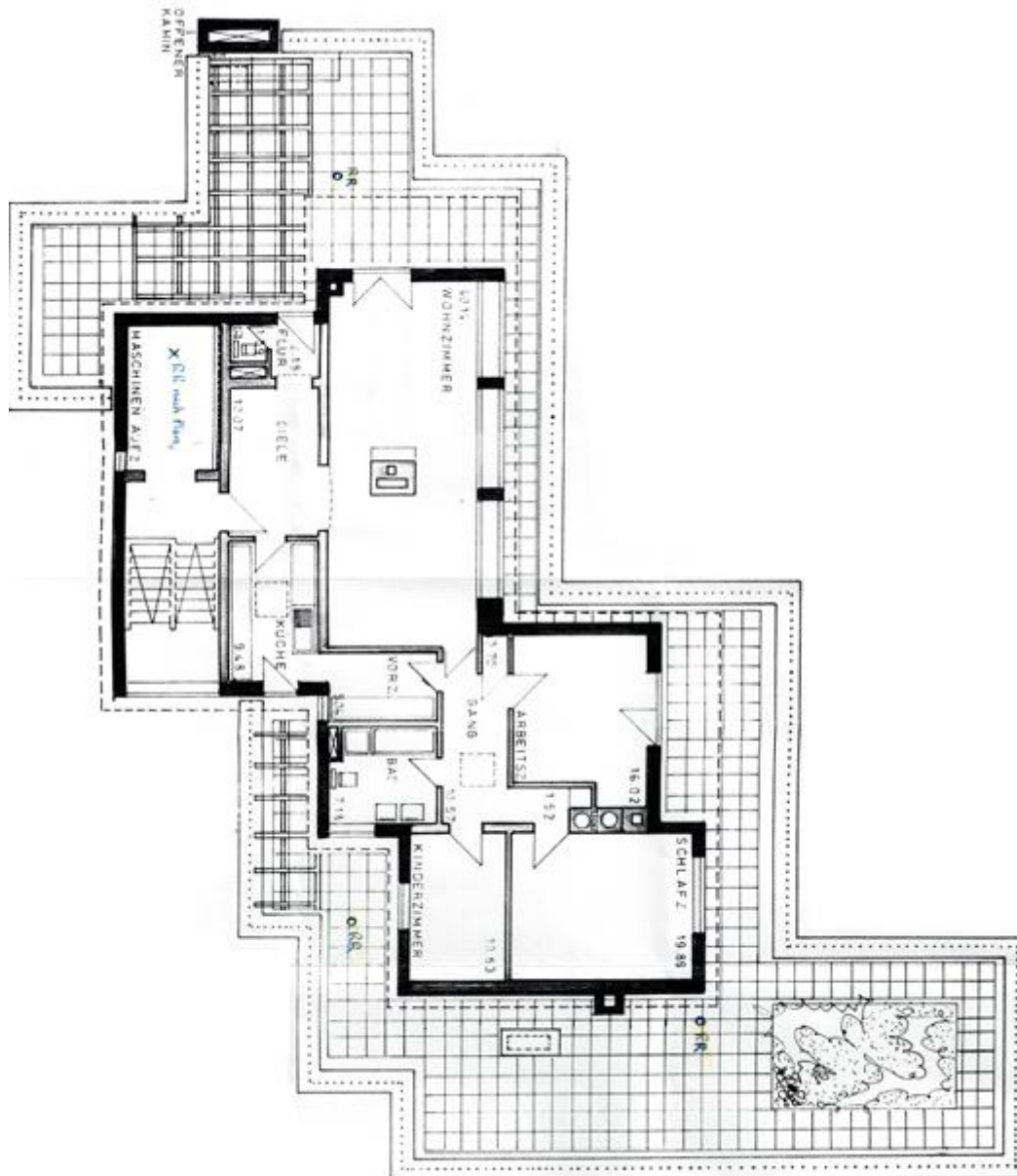


ARNDT FINANCE

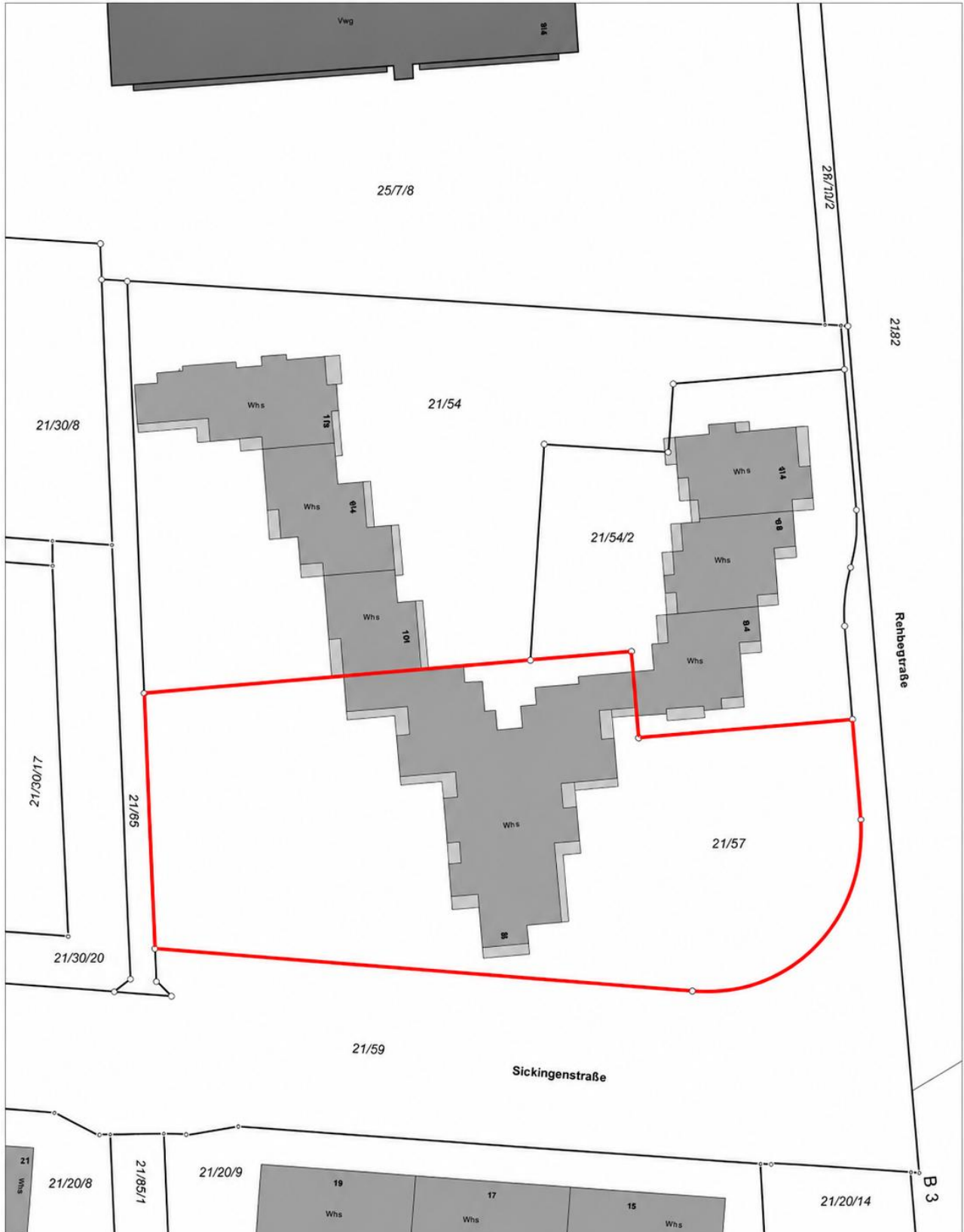
Real Estate



Grundriss Penthouse

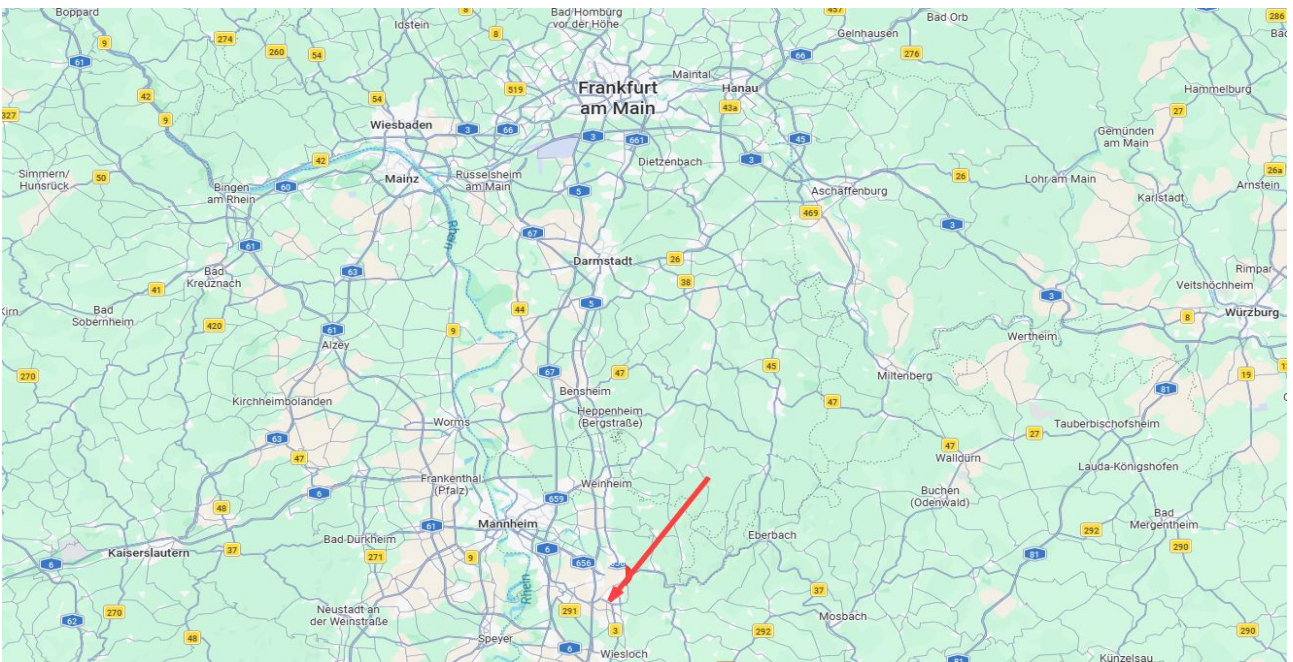
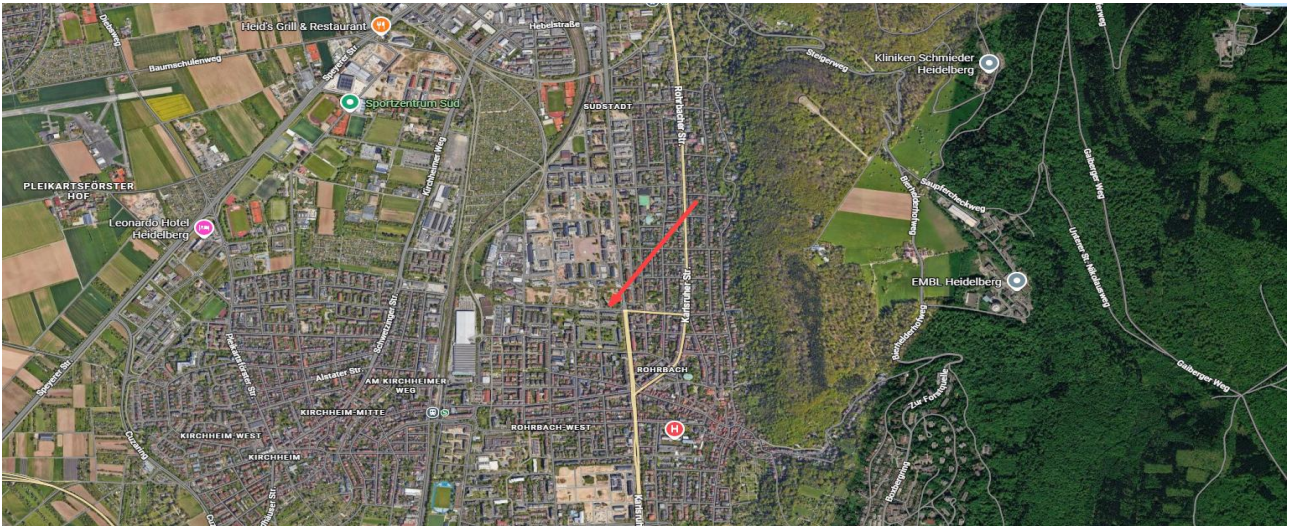
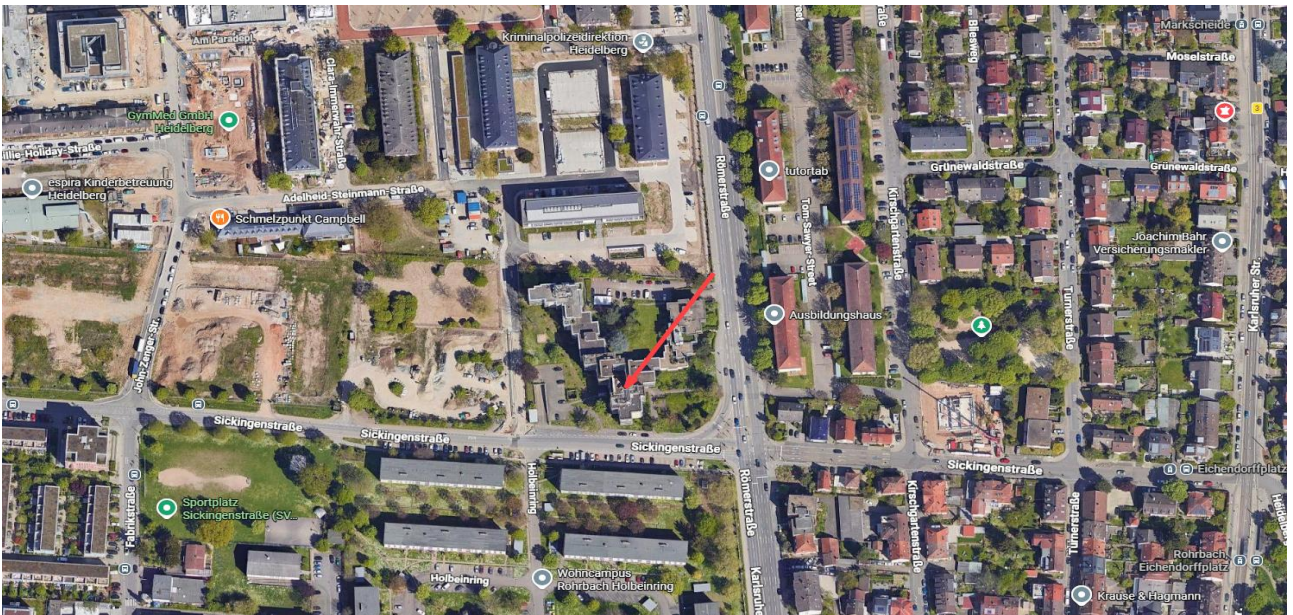


Lageplan



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.

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.



Arndt Finance Gesellschaft für Vermögens- und Immobilienentwicklung mbH

Ust-IdNr.: DE283613842 | Brückenstraße 9 | 69120 Heidelberg | Tel.+49 6221 5850580

Fax: +49 6221 5850589 | IBAN DE73 6729 0000 0042 671800 | BIC GENODE61HD1 | www.arndt-finance.de

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