



Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Heidelberg-Südstadt

Großzügige Flächen und vielseitige Perspektiven für neue Wohnkonzepte

In attraktiver Lage von Heidelberg-Südstadt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als interessante Investitions- und Entwicklungsmöglichkeit. Die 1957 errichtete und gepflegte Bestandsimmobilie umfasst vier Wohneinheiten und bietet vielfältige Perspektiven für Kapitalanleger, Projektentwickler, Eigennutzer und Mehrgenerationenfamilien.

Auf einem ca. 438 m² großen Grundstück stehen ca. 400 m² Gesamtfläche über vier Ebenen zur Verfügung. Das Gebäude ist vollständig leerstehend und kann daher ohne bestehende Mietverhältnisse zeitnah neu geplant, modernisiert und einer individuellen Nutzung zugeführt werden.

Die großzügigen Flächen und die bestehende Aufteilung eröffnen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: Denkbar sind eine Sanierung mit anschließender Neuvermietung, die Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage oder ein gemeinschaftliches Wohnkonzept für mehrere Generationen. Ebenso bietet die Immobilie – vorbehaltlich der rechtlichen und behördlichen Voraussetzungen – Potenzial für eine Aufteilung in Eigentumswohnungen und einen anschließenden Einzelverkauf.

Die Verbindung aus gefragter Lage, vollständigem Leerstand, vier vorhandenen Wohneinheiten und flexiblen Entwicklungsmöglichkeiten schafft attraktives Wertsteigerungspotenzial. Ob Vermietung, Verkauf, Eigennutzung oder eine Kombination verschiedener Konzepte: Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage für die Realisierung individueller Wohn- und Investitionsstrategien.

Eine besondere Gelegenheit für Käufer, die das Potenzial einer gepflegten Bestandsimmobilie erkennen und durch eine zeitgemäße Sanierung nachhaltig weiterentwickeln möchten.



Adresse

Turnerstraße 73, 69126 Heidelberg

Beschreibung

Der Hauszugang liegt auf der linken Seite des Grundstücks und führt in das zentrale Treppenhaus, das sämtliche Ebenen miteinander verbindet. Links neben dem Gebäude befinden sich ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz davor.

Die Wohneinheit im Untergeschoss wird über einen zentralen Flur erschlossen. Auf der linken Seite befinden sich zwei helle Zimmer mit großen Fenstern. Von hier aus gelangt man über eine Terrassentür auf die vorgelagerte, nach Osten ausgerichtete Terrasse und in den Garten. Darüber hinaus stehen eine kleine Küche, ein WC sowie drei weitere Räume mit Oberlichtern zur Verfügung. Im Rahmen einer Modernisierung bietet diese Ebene Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung, beispielsweise durch die Schaffung eines größeren Badezimmers und eines komfortableren Küchenbereichs. Ein großzügiger Abstellraum unterhalb des Carports ergänzt das Raumangebot.

Die Wohnung im Erdgeschoss umfasst vier Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein zusätzliches WC. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, umlaufende Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Eine geschwungene Steintreppe führt vom Balkon direkt in den Garten mit gewachsenem Baumbestand und schafft eine attraktive Verbindung zwischen Wohn- und Außenbereich.

Auch die Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC. Der umlaufende Balkon ist etwas kleiner als im Erdgeschoss und kann ebenfalls vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus betreten werden. Er bietet zusätzlichen Freiraum und einen angenehmen Ausblick auf das Grundstück.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit vier Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer mit Badewanne und einem separaten WC. Direkt vor der Wohnungseingangstür steht zudem ein eigener Abstellraum zur Verfügung.



Ausstattung

- Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1957 in solider Massivbauweise
- Insgesamt 13 Zimmer, verteilt auf Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- Mehrere klar gegliederte Wohnbereiche mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Drei Küchen inklusive einer Einbauküche sowie eine zusätzliche Kochnische im Untergeschoss
- Drei Tageslichtbadezimmer mit Badewanne ausgestattet
- Vier separate WCs
- Eine Terrasse mit Südausrichtung, ein Balkon mit Südausrichtung und ein Balkon mit Ostausrichtung, eine überdachte Terrasse Richtung Süden mit vorgelagertem Garten
- Überwiegend massive Holzfenster, teilweise mit Rollläden
- Laminat,- Fliesen- und Teppichböden
- Gaszentralheizung; Anlagentechnik laut Energieausweis aus dem Jahr 2005
- Zusätzliche Keller-, Abstell- und Nebenräume
- Eingewachsener Gartenbereich mit vielseitigem Gestaltungspotenzial
- Carport

Sanierungen

- 2003 wurde das Dach neu gedeckt
- 2005 Erneuerung der Gaszentralheizung
- 2007 Einbau neuer Fenster
- 2014 eine neue Steigleitung
- 2024 Teilerneuerung Dachrinne und Fallrohr



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen und gewachsenen Wohnlage im Heidelberger Süden, im Übergangsbereich zwischen Südstadt und Rohrbach. Das etablierte Wohnumfeld verbindet die Vorzüge einer stadtnahen Lage mit einer entspannten Atmosphäre und schafft attraktive Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung gut erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht kurze Wege in die Heidelberger Innenstadt und zu den weiteren Stadtteilen. Auch die überregionalen Verkehrsachsen sind schnell erreichbar.

Gleichzeitig bieten die Weinberge, Felder und Waldflächen rund um Rohrbach zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen. Die gelungene Verbindung aus urbaner Nähe, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld verleiht der Lage eine besonders angenehme Wohnqualität.



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 5 % der Kaufsumme zuzgl. 19 % MwSt. an.

Flächenaufstellung

Flurstück: 2487/9

Grundstücksgröße: ca. 438 qm

Gesamtfläche ca. 409 qm

Wohnfläche ca. 300 qm

Untergeschoss

Zimmer 1
Zimmer 2
Terrasse
Küche
WC
Flur
Keller 1
Keller 2
Keller 3
Abstellraum

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
18,10 qm	18,10 qm	
10,90 qm	10,90 qm	
23,00 qm	11,50 qm	11,50 qm
3,00 qm	3,00 qm	
2,00 qm	2,00 qm	
3,50 qm	3,50 qm	
14,73 qm		14,73 qm
12,59 qm		12,59 qm
8,26 qm		8,26 qm
12,54 qm		12,54 qm
108,62 qm	49,00 qm	59,62 qm

Erdgeschoss

Wohnzimmer
Terrasse
Balkon
Arbeitszimmer
Schlafzimmer 1
Schlafzimmer 2
Küche
Badezimmer
WC
Flur
Diele
Carport

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
20,00 qm	20,00 qm	
14,00 qm	7,00 qm	7,00 qm
19,00 qm	9,50 qm	9,50 qm
13,20 qm	13,20 qm	
16,00 qm	16,00 qm	
14,00 qm	14,00 qm	
9,20 qm	9,20 qm	
3,15 qm	3,15 qm	
2,20 qm	2,20 qm	
3,50 qm	3,50 qm	
5,00 qm	5,00 qm	
26,00 qm		26,00 qm
145,25 qm	102,75 qm	42,50 qm

Obergeschoss

Wohnzimmer
Balkon
Arbeitszimmer
Schlafzimmer 3
Schlafzimmer 4
Küche
Badezimmer
WC
Flur
Diele

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
20,00 qm	20,00 qm	
15,00 qm	7,50 qm	7,50 qm
13,20 qm	13,20 qm	
16,00 qm	16,00 qm	
14,00 qm	14,00 qm	
9,20 qm	9,20 qm	
3,15 qm	3,15 qm	
2,20 qm	2,20 qm	
3,50 qm	3,50 qm	
5,00 qm	5,00 qm	
101,25 qm	93,75 qm	7,50 qm

Dachgeschoss

Wohnzimmer
Schlafzimmer 5
Schlafzimmer 6
Küche
Badezimmer
WC
Flur
Diele

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
10,00 qm	10,00 qm	
13,00 qm	13,00 qm	
8,70 qm	8,70 qm	
9,00 qm	9,00 qm	
3,00 qm	3,00 qm	
2,00 qm	2,00 qm	
3,50 qm	3,50 qm	
5,00 qm	5,00 qm	
54,20 qm	54,20 qm	0,00 qm

Gesamtfläche

Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
409,32 qm	299,70 qm	109,62 qm



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



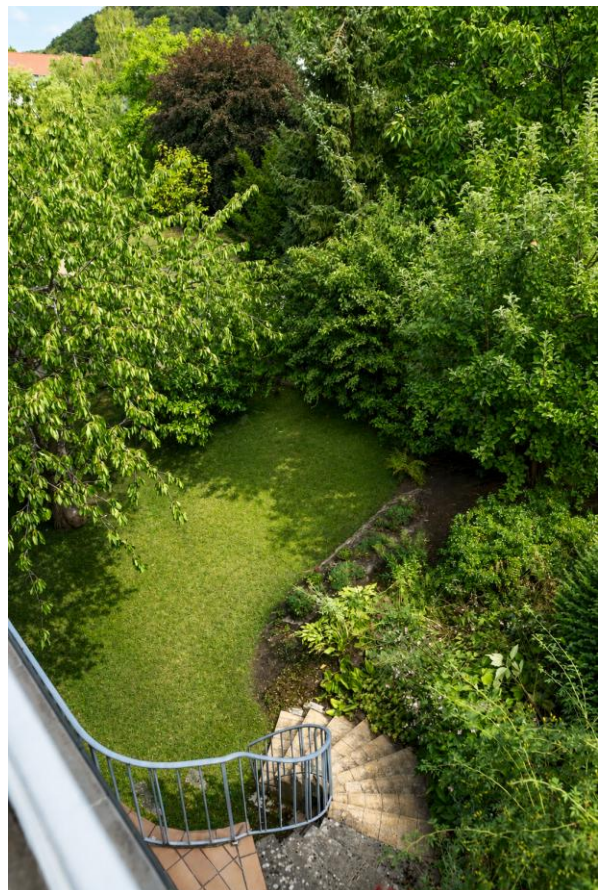
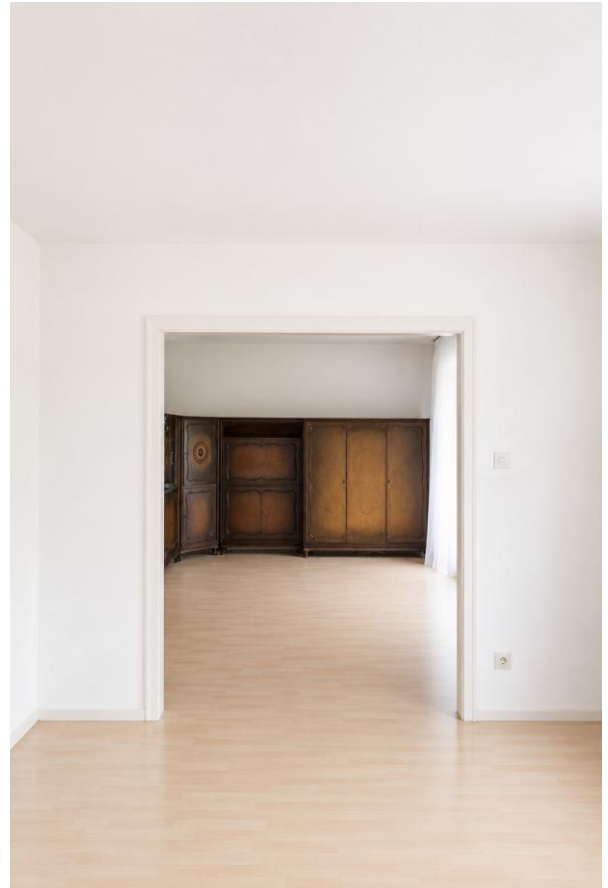
ARNDT FINANCE

Real Estate



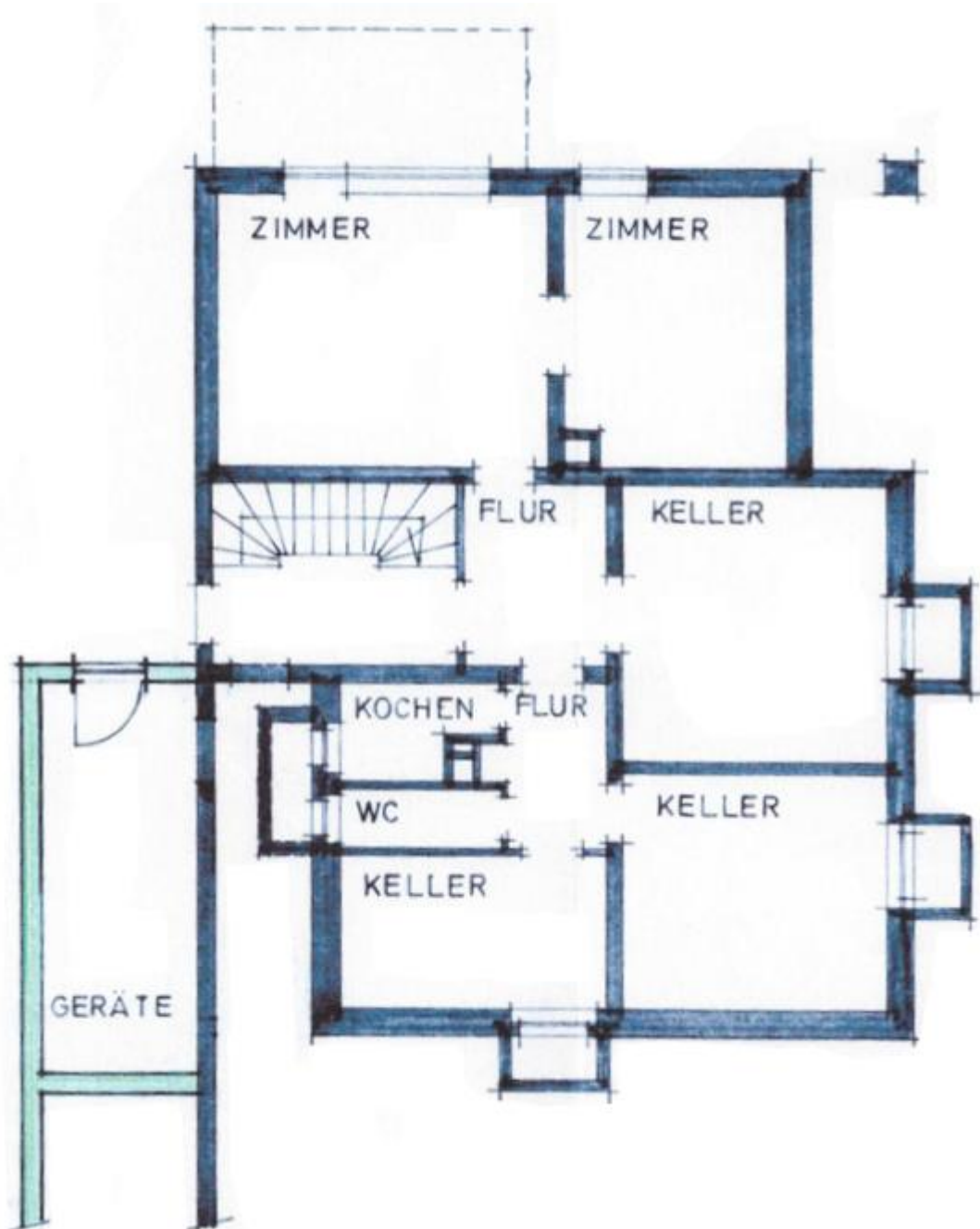
ARNDT FINANCE

Real Estate

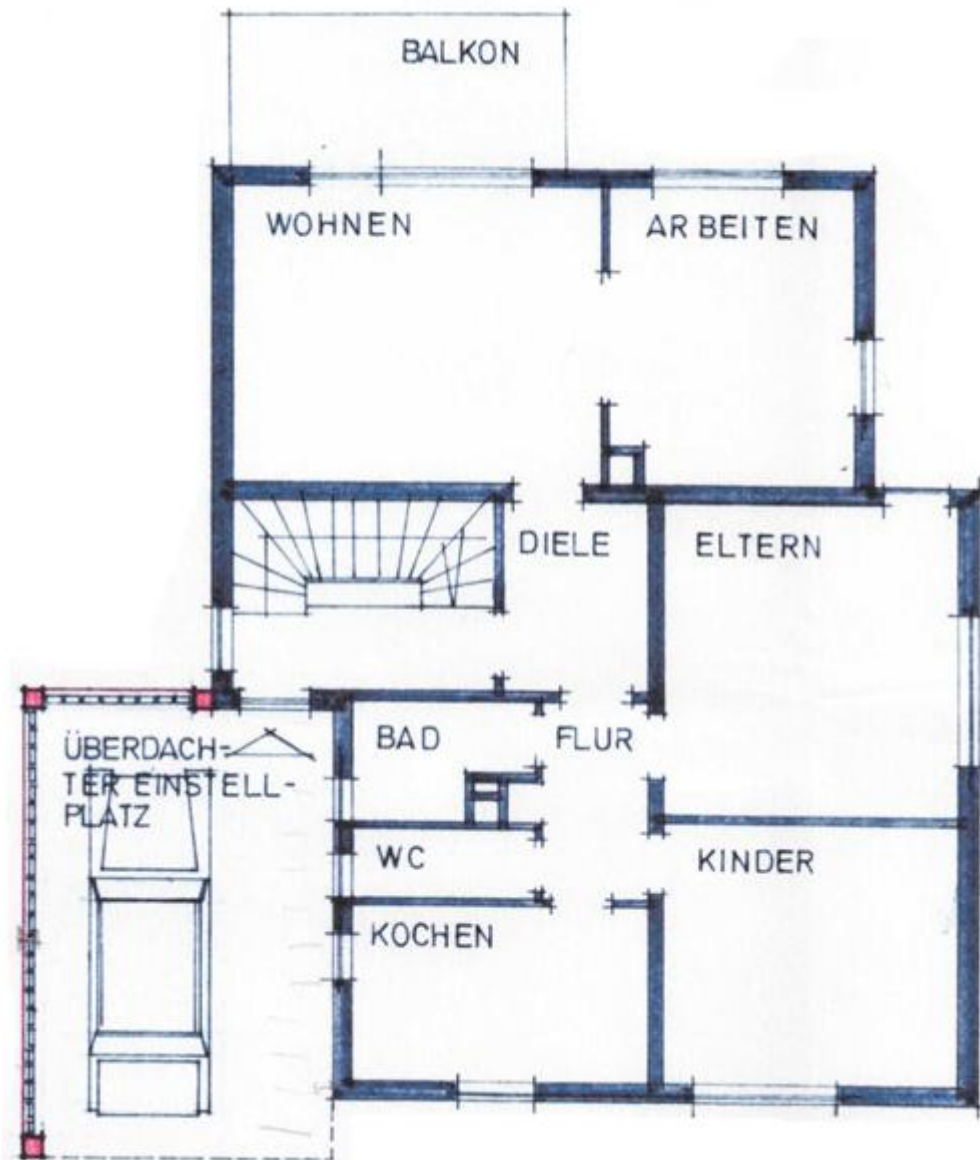


Grundrisse

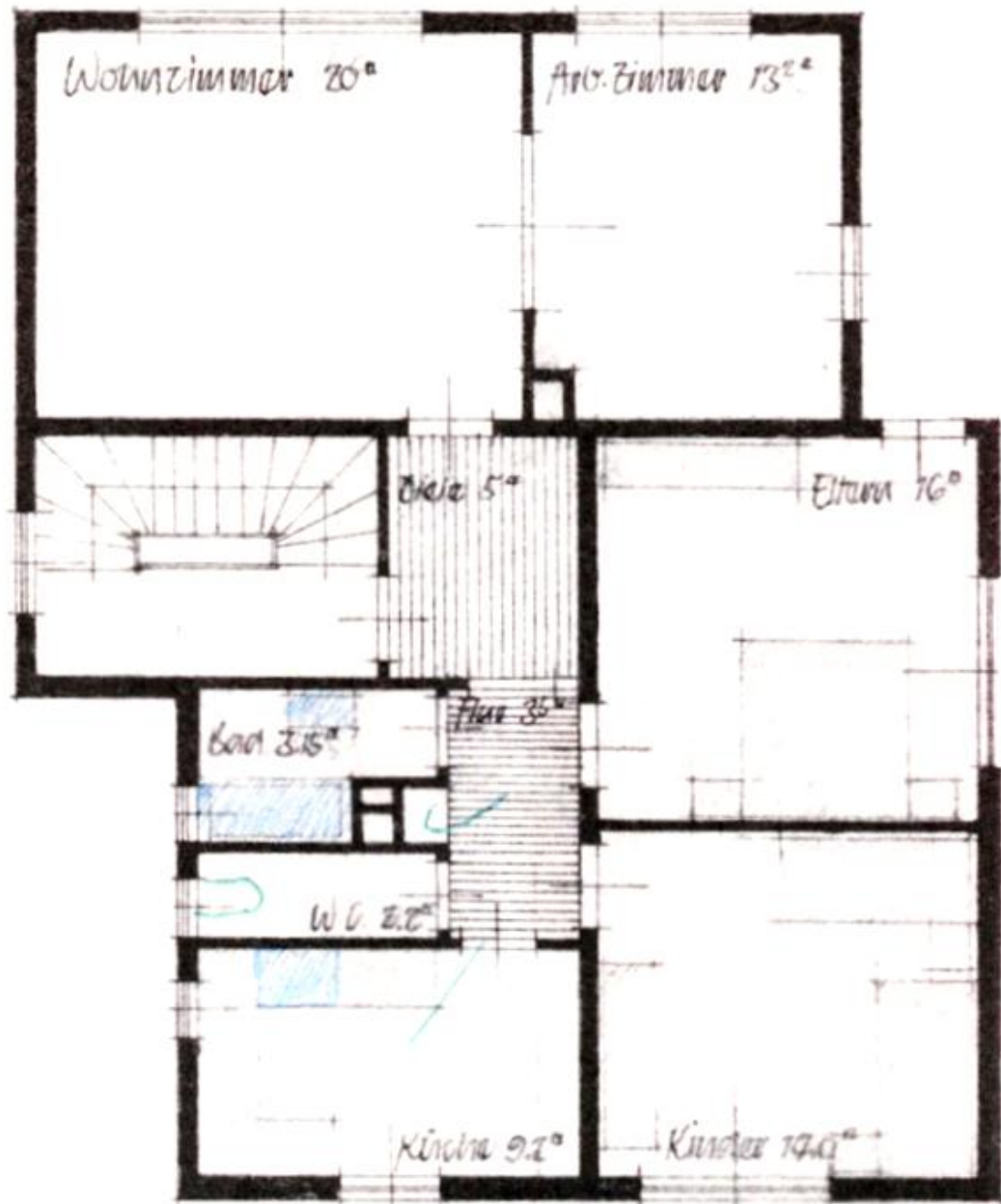
Untergeschoss



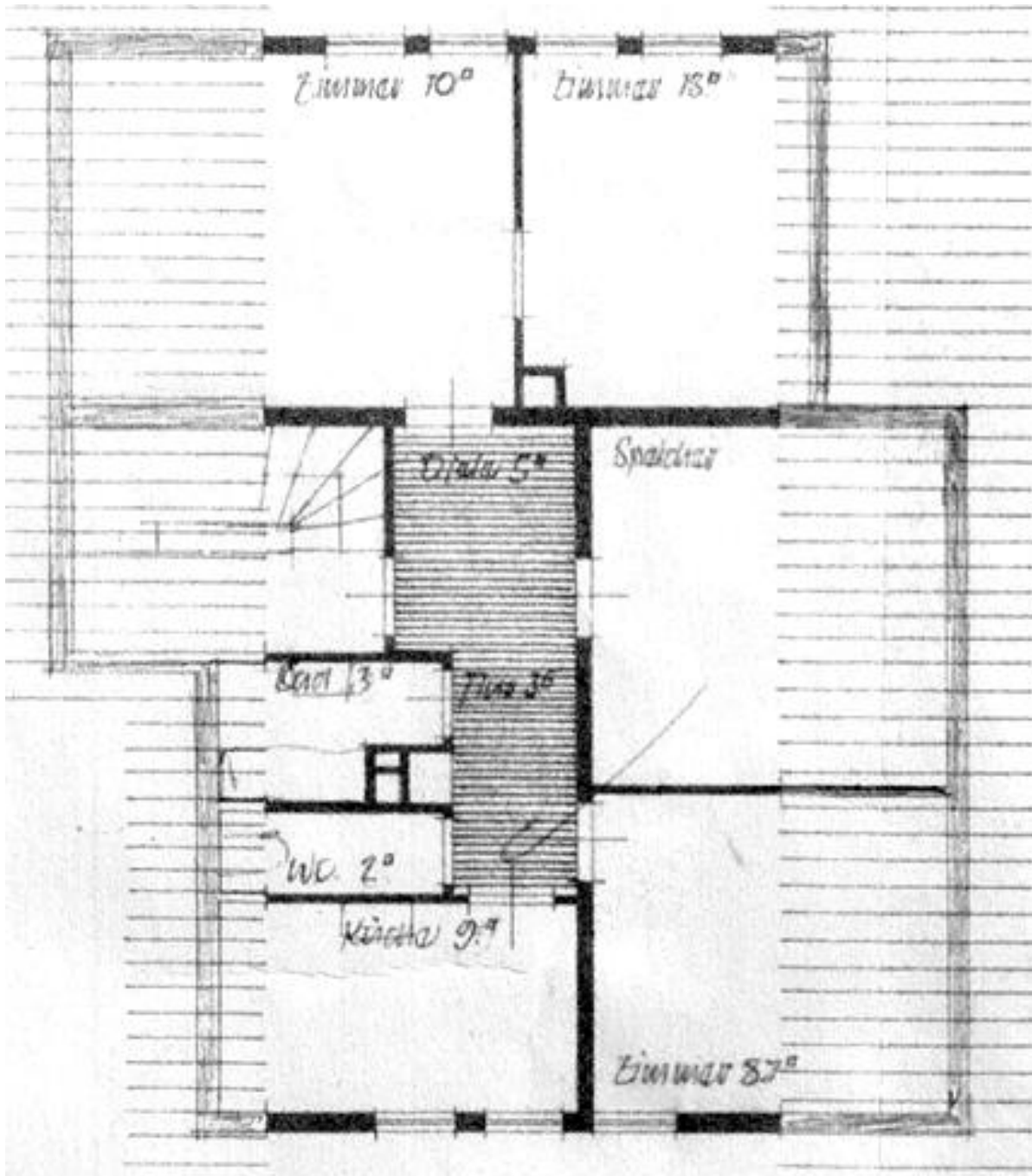
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

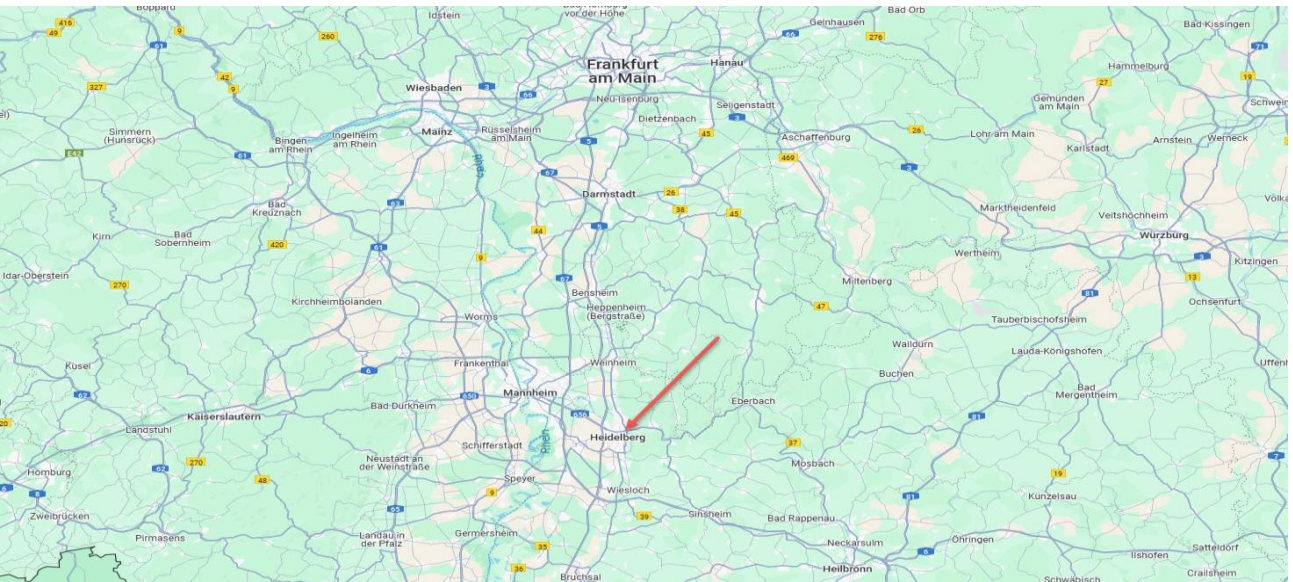
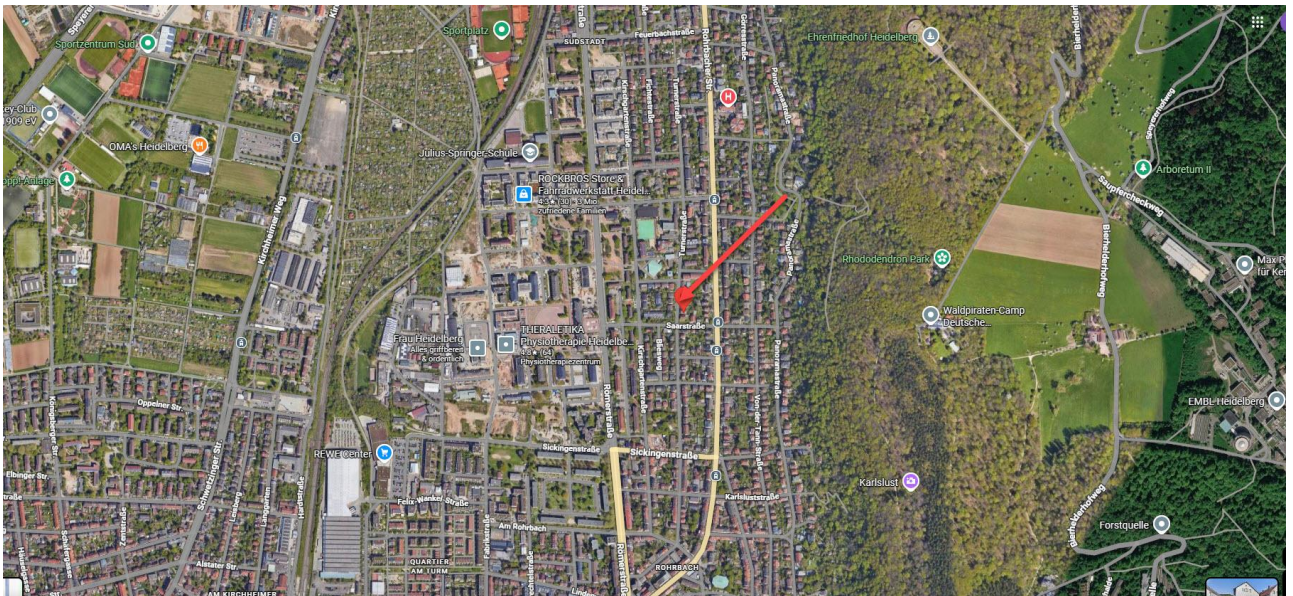
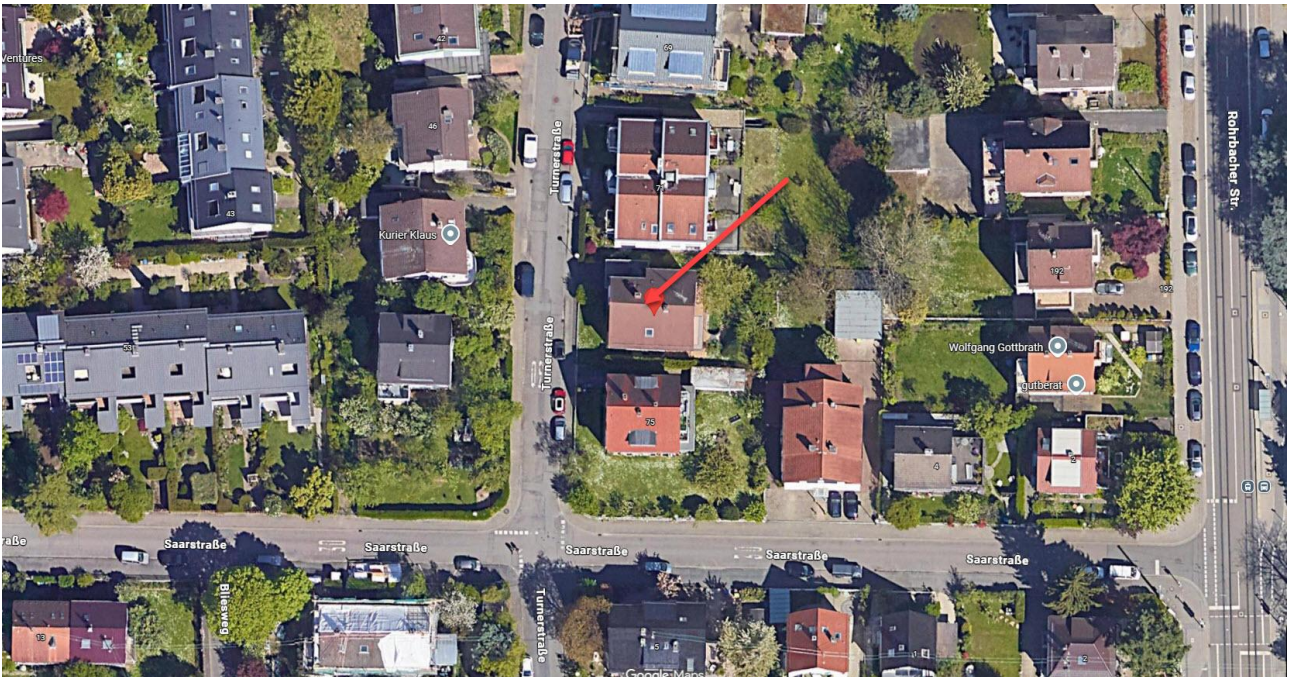


Lageplan



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.

