



K E N S I N G T O N®

Finest Properties International

Ihr Traumhaus für jede Lebensphase-Einfamilienhaus mit Potenzial für Paare, Familien und Investoren!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KHD_200	Stand vom:	17.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1972
Ort:	69126 Heidelberg / Rohrbach	Wohnfläche:	92,00 m ²
Nutzfläche:	55,00 m ²	Grundstücksfläche:	437,00 m ²
Anzahl Zimmer:	4,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl Stellplätze:	4,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	645.000,00 €	Provision:	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
-------------------	--------------	-------------------	---

Energiepass:

Befuerung:	Oel
-------------------	-----

Ansprechpartner:

Firma:	Karina Bahr	Name:	Karina Bahr
Straße:	Zum Felsenberg 5	Ort:	69151 Neckargemünd
Telefon:	+49 1578 68 477 94	E-Mail:	karina.bahr@kensington-international.com
www:	www.kensington-rhein-neckar-kreis.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Ihr Traumhaus für jede Lebensphase – Einfamilienhaus mit großem Potenzial für Paare, Familien und Investoren!

Willkommen in Ihrem Traumhaus! Dieses freistehende Einfamilienhaus (Baujahr 1972) in ruhiger Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die voll unterkellerte Immobilie mit vier Garagen ist ideal für Singles, Paare, Selbstständige, Familien oder Investoren gleichermaßen.

Ihre Optionen:

- ? Sofort einziehen – Mit kleinem Aufwand schnell bewohnbar.
- ? Modernisieren – Frischer Look und mehr Wohnkomfort.
- ? Erweitern – Dachausbau oder Aufstockung auf über 180 m² möglich.
- ? Neubau oder Tochterhaus – Zusätzlicher Wohnraum für Familie oder Home-Office.
- ? Wellness & Home-Gym – Keller individuell nutzbar.

Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Lage:

Heidelberg-Rohrbach ist ein begehrter Stadtteil, der sich besonders für Familien, Paare und Naturliebhaber eignet. Die ruhige, grüne Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das Heidelberger Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen und Autobahnen wie der A5, A6 und A656 ermöglichen eine ideale Anbindung in die Region und darüber hinaus.

Ausstattung:

- Ruhige Lage
- Ausbaupotenzial
- Aktuell 4 Garagen
- Voll unterkellert

Sonstiges:

WIR MÖCHTEN SIE HÖFLICH DARAUF HINWEISEN, dass unsere Angebote freibleibend und unverbindlich sind - die Angaben basieren auf Unterlagen und Informationen des Verkäufers und wird im Makler-Alleinauftrag bearbeitet. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Eine Haftung für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der Angaben können wir folglich nicht übernehmen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder bereits durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposés und seiner Bedingungen

zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis ist mit wirksamen, notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

SECRET SALE OBJEKTE / Objekte in der diskreten Vermarktung werden nicht als Exposé per E-Mail versendet, sondern in einem persönlichen Büro-Termin gemeinsam besprochen.

WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE finden Sie auf unserer Firmenhomepage www.kensington-heidelberg.com, www.kensington-mannheim.com, www.kensington-rhein-neckar-kreis.com sowie auf www.kensington-international.com.

NUTZEN SIE DIE MÖGLICHKEIT einer persönlichen, professionellen und diskreten Immobilienbewertung oder nutzen Sie einen individuellen Beratungstermin, um Klarheit und Unterstützung auf Ihrem Weg zu gewinnen. Gemeinsam realisieren wir Ihre Träume und bringen frischen Wind in Ihre Immobilienstrategie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bilder

Flur



Wohnzimmer



Treppe



Flur Ansicht Eingang



Keller



Keller_Abstell_Hobby



Energieausweis_Allgemein

DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist.

- notwendige Kennwerte:
 - Heizwärmebedarf (HWB)
 - Primärenergiebedarf (PEB)
 - CO₂-Emissionen
 - Stromerzeugungsleistungsindex (SEI)
- Die wichtigste Kennzahl darüber ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienzklasse des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzklasse?

Die Energieeffizienzklasse eines Hauses zeigt an, wie energieeffizient ein Haus ist. Konkret werden die Klassen anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, unterteilt. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen. Die verschiedenen Klassen (A bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farblichen Skala.

Hierbei ist zu beachten, ob es sich um einen Abbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Abbau liegen die Energieklassen folgendermaßen:

D	100 - 110	gut sanierte Altbauten
E	110 - 160	sanierte Altbauten
F	160 - 200	sanierte Altbauten
G	200 - 250	teilweise sanierte Altbauten

Unser Energie-Experte sagt:
Der normale Abbau liegt entsprachgemäß im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedeuten die häufig durchgeführten Renovierungen im Bereich der Fassade oder der neuen Heizung meistens nur eine Verbesserung zum E. Ein D zeigt, dass umfangreich saniert wurde, besser als D ist kaum ein Abbau.

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m ² Wohnfläche*
A	unter 30 kWh/m ² /a	weniger als 2 Euro
B	30 bis unter 50 kWh/m ² /a	3 Euro
C	50 bis unter 75 kWh/m ² /a	5 Euro
D	75 bis unter 100 kWh/m ² /a	7 Euro
E	100 bis unter 125 kWh/m ² /a	9 Euro
F	125 bis unter 150 kWh/m ² /a	12 Euro
G	150 bis unter 200 kWh/m ² /a	15 Euro
H	200 bis unter 250 kWh/m ² /a	18 Euro
I	über 250 kWh/m ² /a	20 Euro und mehr

Sanierungsmassnahmen

SO WIRD IHR ZUHAUSE ENERGIEEFFIZIENTER

Wenn man sein Zuhause energieeffizienter gestalten möchte, muss man Ziel und Geld investieren.

MAßNAHME	KOSTEN	MAßNAHME	AMORTISATIONSZEIT
Austausch der Heizungsanlage	6.000 € - 25.000 €	Fenster tauschen	8 - 15 Jahre
Dämmung der oberen Geschosslücke	1.000 € - 3.000 €	Neue Heizung installieren	7 - 10 Jahre
Dämmung des Daches	2.000 € - 5.000 €	Stahlthermo-Anlage installieren	10 - 15 Jahre
Dämmung der Außenwände	10.000 € - 40.000 €	Fassade dämmen	8 - 14 Jahre
Tausch von Fenstern und Türen	5.000 € - 10.000 €	Dach dämmen	8 - 18 Jahre
Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	4.000 € - 10.000 €		

Folgende Einsparungen wären pro Sanierungsmaßnahme möglich (teilweise: Fenster, Dach, Fassade oder Heizung):

- 1-Personen-Haushalt: ca. 90 € jährlich
- 2-Personen-Haushalt: ca. 120 € jährlich
- 3-Personen-Haushalt: ca. 150 € jährlich
- 4-Personen-Haushalt: ca. 180 € jährlich

Unser Energie-Experte sagt:
Die Dämmung des Daches ist die einfachste und sinnvollste Möglichkeit zur Energieersparnis. Die Amortisationszeit kann je nach Dach und Dämmstärke bei nur 5 - 10 Jahren liegen.

Foerderungsmoeglichkeiten

STAATLICHE FÖRDERUNGEN

Wenn man seinen Weg gehen möchte, kann man sich Unterstützung durch einen Energieeffizienz-Sanierungsplan verschaffen. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrollen (BAFA) ist neben der KfW die andere große Förderbank, die Sanierungsmaßnahmen unterstützt.

Je nachdem, welche Sanierung man vornehmen möchte, unterscheiden sich die Förderungen. Außerdem lassen sich gewisse Bauwerke kombinieren.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) - Sanierungen	
BEG EM - Einzelne Sanierungsmaßnahmen	BEG WG - Sanierung zum Effizienzhaus
BEG EM - Zuschuss	BEG WG - Kredit und Tilgungszuschuss
BAFA postulaten@bafa.bund.de	KfW info@kfw.de

„Der erste Schritt bei der Beauftragung eines Energiepartners, ist die Möglichkeiten und den Umfang der energetischen Sanierung beurteilen und einen Sanierungsplan aufstellen - wobei unter Energieeffizienzplan selbst versteht.“

Ausland dieses Experten können Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten aufzeigt und beantragt werden.

Worauf es dabei sonst noch ankommt und wie Sie Fachkräfte umsetzen, erläutern Sie in der Finanzierungsberatung bei Robert Heitzma von der Firma your homeart. Das Team begleitet Sie mit Expertise und Erfahrung bei der Beantragung eines KfW-Darlehens oder anderer Finanzierungsformen.

GUT SANIERT, GUT FINANZIERT.