



**K E N S I N G T O N**®

Finest Properties International

# Klassisches Stadthaus in bevorzugter Heidelberger Lage– ideal für Familien



**COMING  
SOON!**

## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHD_198	<b>Stand vom:</b>	14.02.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Ort:</b>	69123 Heidelberg / Wieblingen
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €	<b>Provision:</b>	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % ( inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
-------------------	--------------	-------------------	---

## Energiepass:

---

<b>Befuerung:</b>	Fernwärme
-------------------	-----------

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Coming Soon: Charmantes Stadthaus in Heidelberg-Wieblingen!

Dieses elegante Stadthaus aus 2005 bietet auf 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen alles, was das Herz begehrt. Mit einer offenen Galerie, Terrasse, Balkon und einem kleinen Garten mit Süd-West-Ausrichtung genießen Sie Licht und Ruhe und leben dennoch zentral!

Flexibel und familienfreundlich, dieses Stadthaus wächst mit Ihren Bedürfnissen! Zentrale, ruhige Lage, voll unterkellert und mit Stellplatz – mehr Informationen folgen in Kürze!

Seien Sie gespannt auf Ihr neues Zuhause!

## Lage:

---

Heidelberg-Wieblingen ist ein charmantes und beliebtes Stadtviertel im Süden von Heidelberg, das eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und grünen, ruhigen Wohngebieten bietet. Als traditionelles Wohnviertel überzeugt Wieblingen mit einer hervorragenden Anbindung an die Heidelberger Innenstadt, die nur wenige Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt ist. Die Lage am Neckar sorgt für eine besonders hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und naturnahen Erholungsgebieten in der Umgebung.

Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur: Supermärkte, Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie schnell ins Stadtzentrum sowie in andere Stadtteile Heidelbergs. Besonders attraktiv für Beschäftigte im Gesundheitswesen ist die kurze Distanz zum Neuenheimer Feld mit den Heidelberger Universitätskliniken und renommierten Forschungseinrichtungen – eine ideale Wohnlage für Ärzte, Wissenschaftler und medizinisches Fachpersonal.

Neben der hervorragenden Erreichbarkeit überzeugt Wieblingen durch seine ruhige, naturnahe Atmosphäre. Zahlreiche Parks und Erholungsgebiete laden zum Spazieren, Joggen oder Radfahren ein, insbesondere entlang des Neckars, der mit seiner malerischen Kulisse Raum für Outdoor-Aktivitäten bietet.

Das Viertel zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus historischen und modernen Gebäuden aus, was ihm seinen besonderen Charme verleiht. Die familienfreundliche und lebenswerte Umgebung macht Wieblingen zu einem idealen Wohnort für junge Familien, Paare und Pendler, die das Beste aus Stadtleben und Natur genießen möchten.

Ob Sie die Nähe zur Natur oder die schnelle Erreichbarkeit der Heidelberger Innenstadt und des Neuenheimer Felds suchen – Wieblingen vereint beides und bietet Raum für individuelle Lebensstile.

## Ausstattung:

---

- Baujahr 2005
- Niedrigenergiehaus mit Fernwärme

- Stellplatz vorhanden

## 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- Exposé 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](http://www.kensington-heidelberg.com), [www.kensington-mannheim.com](http://www.kensington-mannheim.com), [www.kensington-rhein-neckar-kreis.com](http://www.kensington-rhein-neckar-kreis.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://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

### Energieausweis

**DER ENERGIEAUSWEIS**

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist, notwendige Kennwerte:

- Heizwärmebedarf (HWB)
- Primärenergiebedarf (PEB)
- CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Gesamtergiefeffizienzfaktor (GEF)

Die wichtigste Kennzahl darüber ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienzklasse des Gebäudes an.

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

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

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch (kWh/m²a)	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m² Wohnfläche*
A+	unter 30 kWh/m²a	weniger als 2 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/m²a	3 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/m²a	5 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/m²a	7 Euro
D	100 bis unter 150 kWh/m²a	9 Euro
E	150 bis unter 160 kWh/m²a	12 Euro
F	160 bis unter 200 kWh/m²a	15 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/m²a	18 Euro
H	über 250 kWh/m²a	20 Euro und mehr

Unser Energie-Experte sagt:  
Der normale Altbau liegt erfahrungsgemäß 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 Altbau.