

# STILVOLLE 2-ZIMMER-WOHNUNG IM TRIO8°

## HEIDELBERG-ROHRBACH



UNVERBINDLICHE PROJEKTILLUSTRATION

06221/65 00 80  
info@kalkmann-wohnwerte.de

**K** KALKMANN  
WOHNWERTE

KOCHEN / ESSEN / WOHNEN



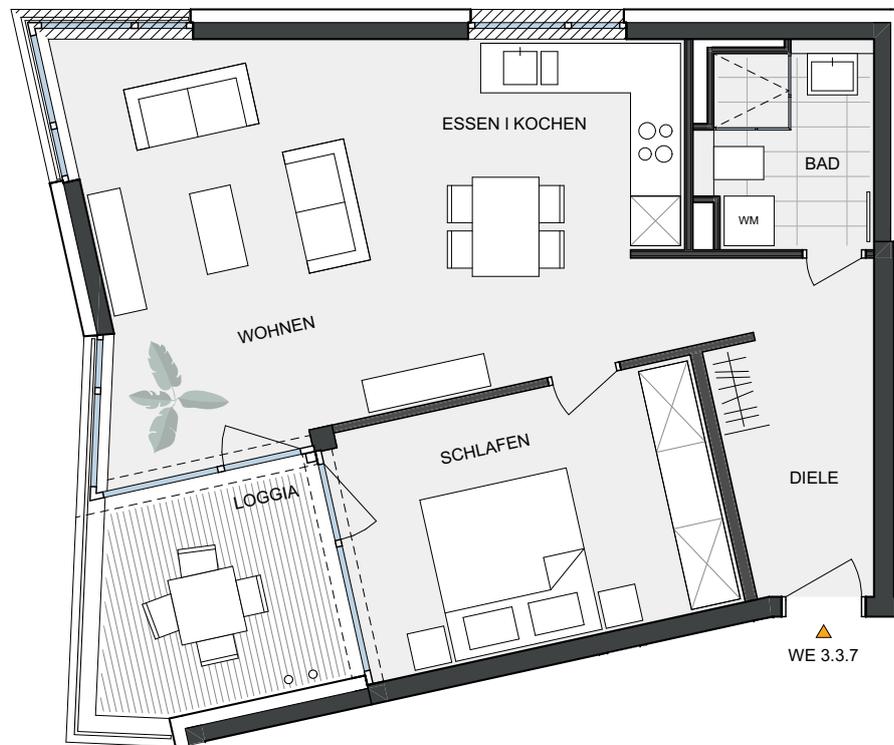
LOGGIA / SCHLAFEN



## BEISPIELHAFTES BAD MIT DUSCHE



**GRUNDRISS – WOHNUNG 3.3.7 / 3. OBERGESCHOSS / Wohnfläche ca. 63 m<sup>2</sup>**



# OBJEKTÜBERSICHT

<b>Anschrift</b>	Felix-Wankel-Straße 17, 69126 Heidelberg
<b>Wohnfläche</b>	ca. 63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	2-Zimmer, Bad, Loggia
<b>Etage</b>	Wohnung 3.3.7 / 3. Obergeschoss
<b>Baujahr</b>	2021
<b>Zustand</b>	Erstbezug
<b>Bezug</b>	15. Dezember 2021
<b>Kaution</b>	3 Monatsmieten
<b>Tiefgaragen-Stellplatz</b>	80,- € (Nr. 49)
<b>Mietpreis</b>	938,- € + NK 193,- €
<b>Gesamtmiete</b>	1.211,- €
<b>Highlights</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>_ offener und großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich</li><li>_ Einbauküche</li><li>_ direkte Liftanbindung von der Tiefgarage in alle Ebenen</li><li>_ hochwertiger Designboden</li><li>_ hohe und lichtdurchflutete Räume mit Deckenhöhen von ca. 2,65 m</li><li>_ hochwertige Badausstattung</li><li>_ großzügige nach Westen ausgerichtete Loggia</li><li>_ 3-Fach verglaste Fenster</li><li>_ elektrisch betriebene Jalousien</li><li>_ Fußbodenheizung</li><li>_ Video-Gegensprechanlage</li></ul>

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die zur Vermietung stehende 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> besticht durch ihre ca. 2,65 m hohen Decken. Die lichtdurchfluteten Räume sowie der fließende Übergang zwischen den Bereichen Kochen, Essen und Wohnen schaffen eine moderne Großzügigkeit. Zusätzlichen Komfort bietet das Bad mit Dusche.

Vervollständigt wird die Wohnatmosphäre durch eine Loggia, die nach Westen ausgerichtet ist und eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit bietet.

Die Wohnung ist mit hochwertigem Designboden, Fußbodenheizung und zeitlosen Wandbelägen in glattem Marmor ausstattet. Besonders hervorzuheben ist die exklusive Sanitärausstattung namhafter Hersteller, wie z. B. Unterputz-Armaturen, Aufsatzwaschbecken, großen Feinsteinzeug-Fliesen sowie vielem mehr.

Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage mit großzügigen Stellplätzen und wohnungseigenen Abstellräumen, die über einen Aufzug an die Wohntagee angeschlossen sind. Zudem sind Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage und auf den Freiflächen vorgesehen.

## LAGE

Der Stadtteil Rohrbach verbindet Historie mit der Zukunft. Rohrbach wurde 1927 eingemeindet und zählt heute zu den Heidelberger Stadtteilen, die sich äußerst dynamisch entwickeln. Da ist das zum einen zwischen Weinbergen, Feldern und Wald gelegene Alt-Rohrbach im Osten, das bis heute seinen überwiegend dörflichen und gleichzeitig von Villen geprägten Charakter behalten hat. Zum anderen findet sich im Westen das moderne Rohrbach, das in den letzten Jahren zu einer der beliebtesten Wohnlagen avancierte.

Rewe, Aldi und dm befinden sich direkt gegenüber und sind innerhalb einer Minute erreichbar. Des Weiteren sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch eine gastronomische Vielfalt über kurze Fußwege zu erreichen. Ein bestens ausgebautes Netz des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in nächster Nähe.

### **Geschäftsbedingungen**

Sämtliche Informationen einschließlich unserer Exposé sind streng vertraulich und ausschließlich für den Kunden bestimmt. Dem Kunden ist es untersagt, die Objektinformationen sowie das Exposé an Dritte weiterzugeben. Sollte das Objekt bereits von dritter Seite bekannt sein, so bitten wir um Rückgabe unseres Exposés und Angabe wie und zu welchem Zeitpunkt Sie anderweitig Kenntnis erhalten haben. Der Inhalt dieses Exposés ist urheberrechtlich geschützt. Die enthaltenen Informationen dienen der persönlichen Information, eine kommerzielle Nutzung der redaktionellen Inhalte, Fotografien, Grafiken sowie des Layout ist nicht erlaubt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist in den Medien, gleich welcher Art nur mit schriftlicher Genehmigung durch Kalkmann Wohnwerte statthaft.

### **Provision**

Für die Vermittlung dieser Wohnung fällt keine zusätzliche Provision an.

### **Grundrisse**

Der beigefügte Grundriss stellt im Wesentlichen die aktuelle Raumaufteilung dar. Wir bitten Sie, sich anlässlich einer Besichtigung die aktuelle Grundrissgestaltung anzusehen.

### **Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt vor.

### **Besichtigung**

Gerne steht Ihnen Frau Ramona Witt für einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

## ANSPRECHPARTNER

### **Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG**

Goldschmidtstraße 1  
69115 Heidelberg  
[www.kalkmann-wohnwerte.de](http://www.kalkmann-wohnwerte.de)

### **Ramona Witt**

Telefon +49 6221/6 50 08 – 24  
Telefax +49 6221/6 50 08 – 25  
[ramona.witt@kalkmann-wohnwerte.de](mailto:ramona.witt@kalkmann-wohnwerte.de)