

1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Heidelberg -
Helle Etagenwohnung im Rohrbacher Stadtteil!

Attraktive Kapitalanlage in Rohrbach!



**1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Heidelberg -
Attraktive Kapitalanlage in Rohrbach!**

Exposé-Nr.
WHV-2026-014

AUSSENANSICHT



TREPPENHAUS



**1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Heidelberg -
Attraktive Kapitalanlage in Rohrbach!**

Exposé-Nr.
WHV-2026-014

EINGANGSBEREICH



SCHLAFZIMMER



**1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Heidelberg -
Attraktive Kapitalanlage in Rohrbach!**

Exposé-Nr.
WHV-2026-014

WOHN- UND SCHLAFBEREICH



BADEZIMMER



**1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Heidelberg -
Attraktive Kapitalanlage in Rohrbach!**

Exposé-Nr.
WHV-2026-014

WC



BALKON



1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Heidelberg - Attraktive Kapitalanlage in Rohrbach!

Exposé-Nr.
WHV-2026-014



DETAILS

Ort	Heidelberg-Rohrbach
Wohnfläche ca.	32 m²
Zimmeranzahl	1
Kaufpreis	110.000 €
Käuferprovision	3,57%

OBJEKTBSCHREIBUNG

Diese 1-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 40 Wohneinheiten in Heidelberg Rohrbach und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss sowie eine attraktive Lage. Auf ca. 32 m² Wohnfläche verteilen sich ein großzügiger Wohn und Schlafbereich, eine praktische Küchennische, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben und bietet damit flexible Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer, insbesondere Singles und Pendler, als auch für Kapitalanleger, die die Wohnung neu vermieten möchten. Die kompakte und durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine effiziente Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz, der insbesondere in Heidelberg einen attraktiven Mehrwert darstellt. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt derzeit über ein mobiles QIO-Heizwerk. Eine neue Heizungsanlage ist bereits in Planung. Zudem ist die Erneuerung der Geländer im gesamten Gebäude vorgesehen.

IHR ANSPRECHPARTNER

ImmobilienService Werner e.K.

Hausverwaltung & Immobilienservice

E info@immobilienservice-werner.de

T 06222 – 92 63 0

Claudia Genc

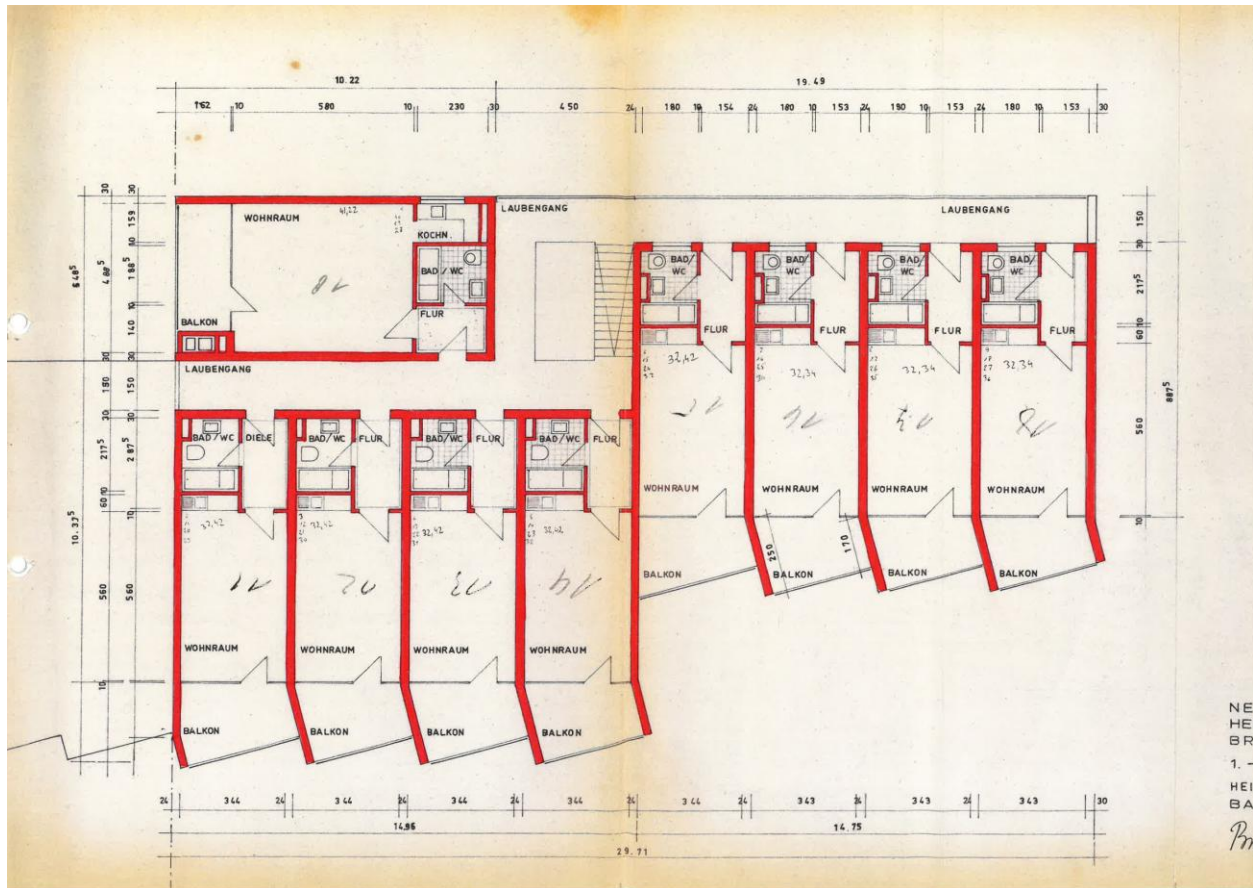
E claudia.genc@werner-hausverwaltung.de

Benjan-Luca Genc

E benjan.luca@werner-hausverwaltung.de

**1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Heidelberg -
Attraktive Kapitalanlage in Rohrbach!**

Exposé-Nr.
WHV-2026-014



Grundriss 1. Obergeschoss – Wohnungstyp entsprechend Wohnung Nr. 19 (Wohnraum ca. 32 m² · Bad/WC · Balkon)

**1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Heidelberg -
Attraktive Kapitalanlage in Rohrbach!**Exposé-Nr.
WHV-2026-014**ADRESSE**

Heinrich-Fuchs-Straße 122, 69126 Heidelberg

Objektart	Eigentumswohnung (Etagenwohnung)
Lage im Haus	Mehrfamilienhaus mit 40 Wohneinheiten
Wohnfläche ca.	32 m²
Raumaufteilung	1 Zimmer, Küchennische, Bad mit Badewanne, Balkon
Nutzfläche	Kellerabteil, Tiefgaragenstellplatz
Objektzustand	Renovierungsbedürftig
Ausstattung	Normal
Vermietungsstatus	Aktuell nicht vermietet
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis (EnEV § 16 ff.)
Registriernummer	BW-2019-002723180
Wesentlicher Energieträger	Leichtes Heizöl
Endenergieverbrauch	168 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch	184 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F
Energieausweis gültig bis	28.05.2029
Baujahr Gebäude	1951
Baujahr Wärmeerzeuger	1974
Anzahl Wohnungen (Gebäude)	40
Kaufpreis	110.000 €
Käuferprovision	3,00% zzgl. MwSt.

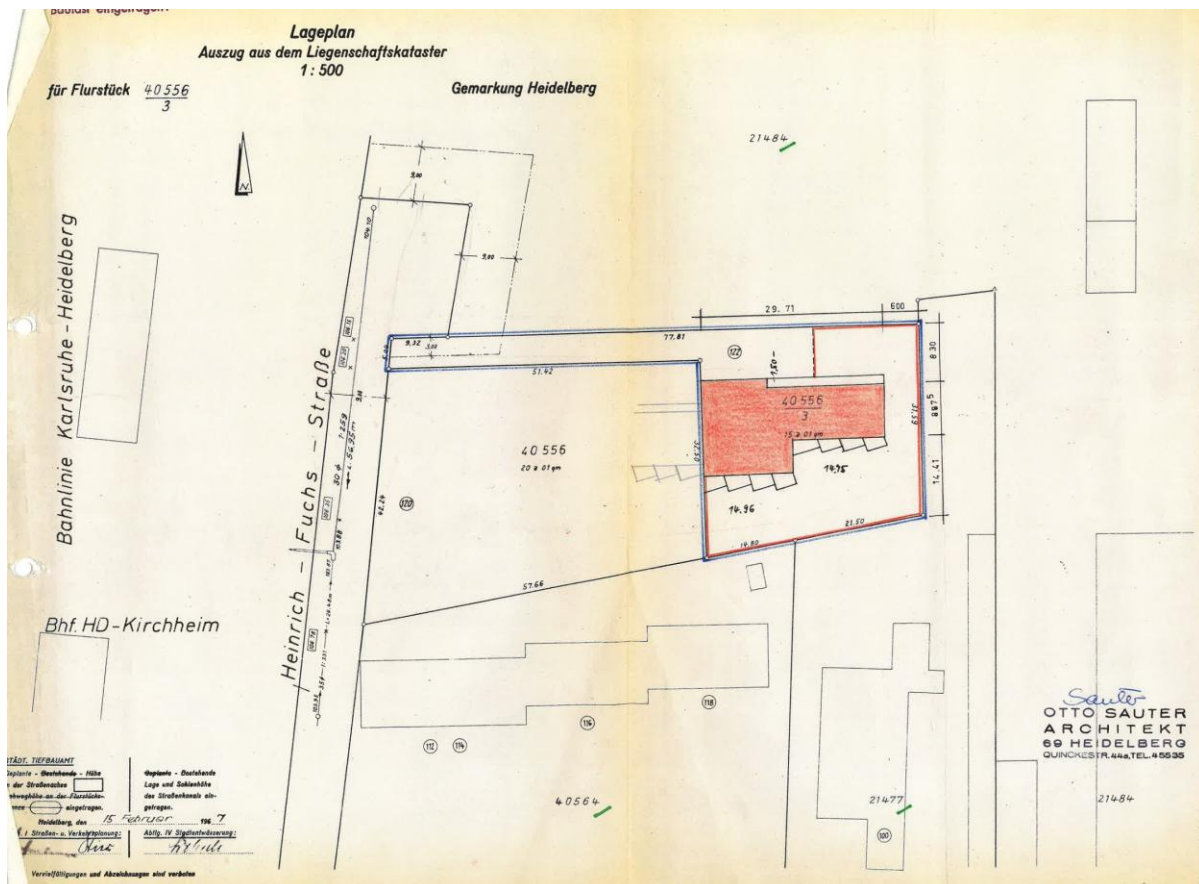
1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Heidelberg - Attraktive Kapitalanlage in Rohrbach!

Exposé-Nr.
WHV-2026-014

LAGE

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Heidelberger Stadtteil Rohrbach und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Der nahegelegene Bahnhof Heidelberg-Kirchheim/Rohrbach ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Heidelberger Innenstadt und macht den Standort insbesondere für Berufspendler und Stadtliebhaber besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind von diesem Standort aus bequem erreichbar. Die gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und kurzen Wegen unterstreicht die hohe Wohnqualität dieser Lage.



Lageplan – Auszug aus dem Liegenschaftskataster 1:500, Gemarkung Heidelberg (Flurstück 40556)

1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Heidelberg -
Attraktive Kapitalanlage in Rohrbach!

Exposé-Nr.
WHV-2026-014

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

ista

BW-2019-002723180

Registriernummer ²⁾

28.05.2029

Gültig bis

Objektnummer

1347274

Ista Energieausweis-Nummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Heinrich-Fuchs-Straße 122 ; 69126 Heidelberg

Adresse

Gebäudeteil

1951

Baujahr Gebäude ³⁾

1974

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

40

Anzahl Wohnungen

1.501,56 m²☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermitteltGebäudenutzfläche (A_N)

Leichtes Heizöl

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ¹⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

☒ Fensterlüftung☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung☐ Anlage zur☐ Schachtlüftung☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau☒ Vermietung/Verkauf☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH

Ronny Thieme

Walter-Köhn-Straße 4d

04356 Leipzig

29.05.2019

Datum, Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

²⁾ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³⁾ Mehrfachangaben möglich

⁴⁾ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

2160178/E-00067/P-0036007/000660

1

Wir sind bestrebt, alle Objektinformationen richtig zu übermitteln. Das Exposé dient als Vorinformation und die Prüfung sämtlicher Angaben obliegt dem Kaufinteressenten. Wir übernehmen keine Gewähr.

Das Exposé ist für Sie persönlich bestimmt. Jede Weitergabe unseres Verkaufsangebotes an Dritte verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

PROVISION

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über dieses von uns angebotene Objekt beanspruchen wir für unsere Hinweis-, Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit eine Käuferprovision in Höhe von 3,00% zzgl. MwSt. aus dem protokollierten Kaufpreis.

KONTAKT

IMMOBILIENSERVICE WERNER E.K.

Im Grassenberg 1,
69168 Wiesloch

T 06222 – 92 63 0

E info@immobilienservice-werner.de

W www.werner-hausverwaltung.de