

Heidelberg

# Gepflegtes 4-Parteienhaus mit Eigennutzungspotenzial auf dem Heidelberger Boxberg

Objektnummer: 25018032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380,36 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.150 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25018032                  |
| Wohnfläche   | ca. 380,36 m <sup>2</sup> |
| Baujahr      | 1963                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.290.000 EUR                                                              |
| Zins- und Renditehaus      | Mehrfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2000                                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                     |
| Vermietbare Fläche         | ca. 405 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Balkon                                                           |

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 135.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.05.2032 | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuerung                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1963           |

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte 4-Parteienhaus befindet sich im schönen Heidelberger Stadtteil Boxberg.

Die Immobilie wurde 1960 erbaut und die Wohnungen im Lauf der Jahre immer wieder modern renoviert.

Die Immobilie und steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> Fläche. Das Haus bietet eine Wohnfläche von 380,36 m<sup>2</sup> und insgesamt eine vermietbare Fläche von rund 405 m<sup>2</sup>, da im Souterrain zusätzlich eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von 24,64 m<sup>2</sup> vorhanden ist.

Das Haus ist derzeit vollständig vermietet und wird derzeit WG-Konzept genutzt. Es erzielt eine monatliche Kaltmiete von 6.250 € und entsprechend 75.000 € jährlich. Dies entspricht einer Durchschnittsmiete pro Quadratmeter von 16,43 €.

Der Quadratmeterpreis bei gegebene Wohnfläche beträgt 3.549,27 €. Die jährliche Kaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis liegt beim 18-fachen, was eine interessante und solide Kapitalanlage darstellt.

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Ausstattung und Details

- überwiegend renovierte Wohnungen
- 2 Freiplätze
- großer Garten
- unverbaubarer Blick
- Regenwasserzisterne
- Photovoltaikanlage
- 3 Balkone
- 1 Wintergarten
- 1 Terrasse

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Alles zum Standort

### Allgemeine Informationen:

Der Stadtteil Boxberg liegt im Süden der Stadt Heidelberg, am Westhang des Bergmassivs Königstuhl.

Die Höhenlage bewegt sich zwischen etwa 210 m und 270 m über Normalnull.

Das Gelände erstreckt sich oberhalb des Rheintals beziehungsweise oberhalb des Stadtteils Rohrbach (Heidelberg) im Hangbereich.

### Umgebung & Bebauung:

Der Stadtteil wurde als eine der ersten großen Stadterweiterungen Heidelbergs nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelt – insbesondere ab den 1960er Jahren.

Der Bereich trägt den Namen „Waldparksiedlung“, was bereits die Charakteristik unterstreicht: Grünlage, Waldnähe, Hanglage mit freiem Blick.

Bauweise und Bebauung sind gestaffelt: Im Hangbereich oder am Waldrand finden sich Wohnblöcke mit mehreren Geschossen, während auf der dem Tal zugewandten Seite (Wiesenlage) eher Einfamilien- und Reihenhäuser errichtet wurden.

Vom Stadtteil aus gibt es freie Ausblicke ins Rheintal und weiter bis in die Pfalz bzw. Rheinebene – ein oft hervorgehobenes Merkmal

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 135.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)