

Heidelberg

# Neuenheim Marktplatz: 2-Zimmer-Wohnung mit Garten & Balkon

Objektnummer: 26018014



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

**KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26018014 - 69120 Heidelberg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26018014 - 69120 Heidelberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26018014	Kaufpreis	560.000 EUR
Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2010		

Objektnummer: 26018014 - 69120 Heidelberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	96.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.02.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	1904

Objektnummer: 26018014 - 69120 Heidelberg

## Die Immobilie

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

# JACASA

**Top bewertet**

## Immobilien Makler



Objektnummer: 26018014 - 69120 Heidelberg

## Die Immobilie

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: 26018014 - 69120 Heidelberg**

## **Ein erster Eindruck**

Diese charmante Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> und einer gelungenen Kombination aus stilvollem Ambiente und moderner Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage am Marktplatz von Heidelberg-Neuenheim – einem der begehrtesten Stadtteile Heidelbergs. Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen zu Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie der unmittelbaren Nähe zum Neckar.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zwei Zimmer und eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für einen einladenden Wohn- und Entspannungsbereich.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Balkon sowie ein privater, ca. 50 m<sup>2</sup> großer Gartenanteil, der zusätzlichen Freiraum im Grünen schafft – ideal zum Entspannen, für gemütliche Stunden im Freien oder als kleine persönliche Ruheoase mitten in der Stadt.

Das separate Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und lässt sich flexibel nach individuellen Bedürfnissen einrichten. Das Badezimmer präsentiert sich funktional und zeitgemäß.

Für angenehme Wärme sorgt eine zentrale Gasheizung, die eine zuverlässige und effiziente Beheizung der Wohnung gewährleistet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre solide Bauweise sowie ein stimmiges Gesamtbild. Hier verbinden sich Wohnkomfort, eine erstklassige Lage und eine wertbeständige Investition auf harmonische Weise.

Ob als eigenes Zuhause oder als Kapitalanlage – diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen ideal an.

Zusammengefasst erwartet Sie eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, moderner Ausstattung sowie Balkon und kleinem Garten in absolut gefragter Lage von Heidelberg-Neuenheim. Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses Angebots. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26018014 - 69120 Heidelberg**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil erstreckt sich gegenüber Bergheim und der Altstadt am nördlichen Neckarufer. Der Heiligenberg mit dem Philosophenweg liegt im Osten des Stadtteils an der Grenze zu Ziegelhausen. Im Norden schließt sich Handschuhsheim an. Von Wieblingen im Westen ist Neuenheim durch den Neckar getrennt.

Neuenheim ist deutlich älter als Heidelberg selbst. Bis zur zunehmenden Urbanisierung der Gründerzeit war es vor allem ein Bauern-, Winzer- und Fischerdorf. 1891 war Neuenheim der erste Heidelberger Stadtteil, der durch Eingemeindung eines Nachbardorfes entstand. Der westliche Bereich des Stadtteils ist geprägt durch Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Kliniken, Universitätsinstitute und umfangreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die Lage am Neckar mit der Neckarwiese und dem Philosophenweg tragen zu dem hohen Erholungswert bei.

Neuenheim zeichnet sich durch seine günstige Lage, seine durch viele Villen geprägte Architektur, hervorragende Infrastruktur und viele Grünflächen aus, was sich vor allem steigernd auf die Mietpreise auswirkt und wohlhabende Bürger aus der gesamten Region anzieht.

Die zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung ergänzt die Attraktivität dieses Stadtteils. Idealer Anschluss zur Autobahn A656 Heidelberg und A5 Dossenheim.

Die Anschlüsse an die deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurigen Zubringer über und machen es somit dem Autofahrer leicht, Heidelberg schnell und problemlos zu erreichen. Optimale Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben, da Heidelberg an das deutsche ICE-Netz angebunden ist.

**Objektnummer: 26018014 - 69120 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)**