

Heidelberg / Ziegelhausen

# Großzügiges modernisiertes Familienhaus mit Sonnengarten und Neckarblick

Objektnummer: 26018007

RESERVIERT



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

MIETPREIS: 4.450 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 332 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 962 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

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

Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26018007	Mietpreis	4.450 EUR
Wohnfläche	ca. 332 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	1.000 EUR
Dachform	Walmdach	Haus	Mehrfamilienhaus
Bezugsfrei ab	01.05.2026	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	11	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	9	Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	3		
Baujahr	1920		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	89.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.07.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

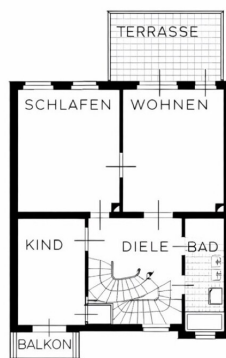
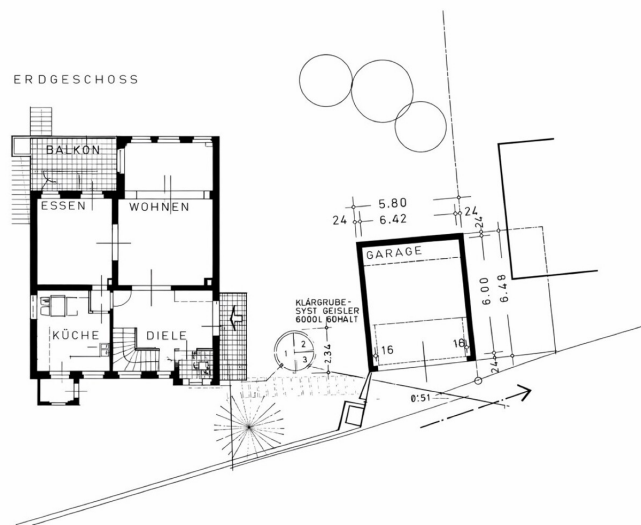
Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie

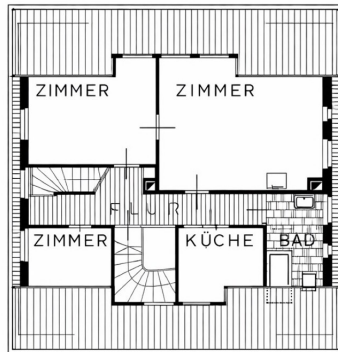


Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

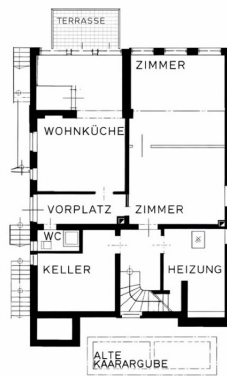
# Grundrisse

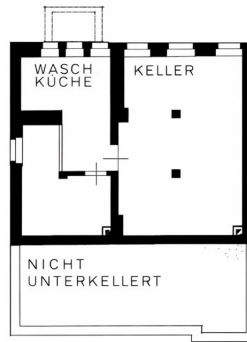


OBERGESCHOSS

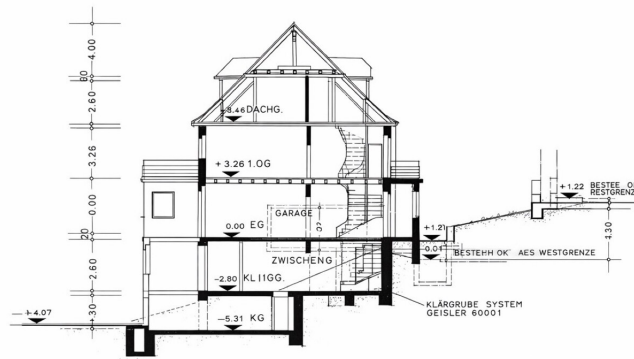


DACHGESCHOSS

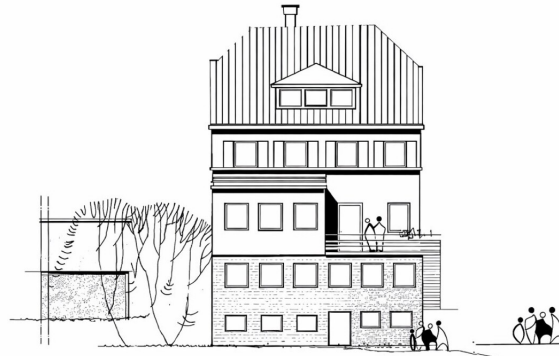
ZWISCHENGESCHOSS  
JETZIGER ZUSTAND



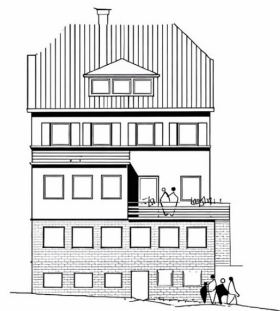
KELLERGESCHOSS  
JETZIGER ZUSTAND



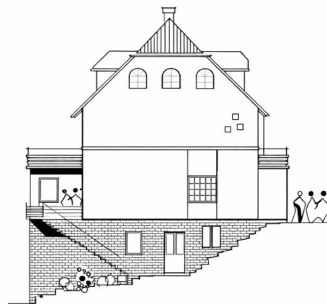
SCHNITT A - B



SÜDANSICHT



SÜDANSICHT



OSTANSICHT

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Ein erster Eindruck

Dieses umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund 332 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das ursprünglich 1918 errichtete und 2023 modernisierte Haus viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem Fenster, Heizkörper, Heizungsanlage, Steigleitungen, Küchen sowie moderne Bäder erneuert. Das Haus wird Innen frisch gestrichen übergeben und ist bezugsfrei ab 1. Mai.

Das ca. 962 m<sup>2</sup> große Hanggrundstück ermöglicht eine attraktive Gartengestaltung und eröffnet einen schönen Blick auf den Neckar. Die Südausrichtung sorgt für helle Wohnräume und direkten Zugang zu drei großzügigen Terrassen mit Gartenbezug.

Die Wohnfläche verteilt sich über mehrere Ebenen:

Erd-, Ober- und Dachgeschoss bieten zusammen ca. 257 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Das separate Gartengeschoss (ca. 75 m<sup>2</sup>) eignet sich ideal für

Mehrgenerationenwohnen, Au-pair, Gäste oder Büro bzw. Geschäftsräume – mit eigenem Zugang und interner Verbindung.

Das Terrassengeschoss (ca. 62 m<sup>2</sup> Nutzfläche) bietet zusätzlichen Raum für Hobby, Fitness oder Feiern

Insgesamt stehen 11 Zimmer, darunter 9 Schlafzimmer und 3 moderne Bäder, zur Verfügung. Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie eine Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas sorgen für effiziente und komfortable Wärme.

Abgerundet wird das Angebot durch einen ebenerdigen Zugang, zwei Außenstellplätze sowie zwei Garagenstellplätze. Der sonnige Garten mit Hanglage bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und unterstreicht den hohen Wohnwert. Dank großzügiger Flächen, flexibler Nutzungsmöglichkeiten und naturnaher Lage mit Neckarblick eignet sich dieses Haus ideal für große Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Die Nutzung der separat zugänglichen

Einliegerwohnung als Büro oder Geschäftsräume wäre ebenfalls möglich.

**Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Ausstattung und Details

- Großzügiges Wohnhaus auf 4 Ebenen, zzgl. tagesheller Partyraum mit WC und Lagerraum.
- Insgesamt ca. 332 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Frisch gestrichen zur Übergabe,
- bezugsfrei ab 1. Mai
- Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit zusammen ca. 257 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Höher gelegenes Gartengeschoss mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit separatem Eingang, auch intern verbunden. Nutzung auch für Büroräume geeignet.
- großzügige Waschküche und Heizungskeller mit Stauraum
- Terrassengeschoss mit ca. 62 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ideal als Hobby- oder Partyraum nutzbar
- Fußbodenheizung unter Fliesen im Erdgeschoss
- Moderne Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas
- Großzügiger Garten in leichter Hanglage
- Ebenerdiger Zugang mit komfortablen zwei Außenstellplätzen
- Zusätzlich zwei Garagenstellplätze
- Umfassend modernisiert im Jahr 2023
- Erneuert wurden u. a. Fenster, Küchen, Heizkörper, Heizungsanlage und Bäder
- Südausrichtung zum Garten mit drei großen Terrassen
- Ideal für eine große Familie, z. B. mit Eltern, Au-pair oder größeren Kindern im separaten Gartengeschoss
- Blick auf Neckar

**Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem der schönsten Stadtteile Heidelbergs.

Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebeliche, sonnige Neckartal.

Die schön gestaltete Nachbarschaft lädt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen im angrenzenden Odenwald ein.

Das Anwesen liegt in ruhiger Aussichtslage von Ziegelhausen, in einem Wohngebiet mit ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Haus ist dennoch schnell und bequem zu erreichen. Großzügig angelegte Grundstücke mit altem Baumbestand, gepflegten Vorgärten und verkehrsberuhigten Spielstraßen bieten hier ein absolut ruhiges Umfeld.

Eine Bushaltestelle in nur 5 Minuten Entfernung sowie eine S-Bahn-Haltestelle in ca. 8 Gehminuten bieten eine angenehme Anbindung in die Altstadt oder nach Neuenheim. Mit dem Fahrrad können Sie entlang des Neckars wunderschöne Strecken in die Heidelberger Innenstadt genießen oder nach Neckargemünd fahren.

Lassen Sie sich von dem herrlichen Blick auf das Wasser und dem nahen Waldgebiet verzaubern und genießen Sie die sonnige Südseite des Gartens.

**Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## 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)