

Heidelberg / Neuenheim

# Zentral gelegenes Mehrfamilienhaus mit 18 Apartments in Neuenheim

Objektnummer: 24018031

VERKAUFT



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

**KAUFPREIS: 3.000.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 770 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 28 • GRUNDSTÜCK: 430 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

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

**Objektnummer: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>24018031</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>3.000.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 770 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>28</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 230 m<sup>2</sup></b>

**Objektnummer: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.01.2034</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>240.30 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>G</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1970</b>

Objektnummer: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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)

VERKAUFT



VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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

Objektnummer: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

## 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

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

**Objektnummer: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

## **Ein erster Eindruck**

**In zentraler Lage im Herzen von Neuenheim, in der Nähe des Marktplatzes, präsentiert sich dieses solide Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 gut vermieteten Apartments. Das im Jahre 1970 erbaute Haus bietet eine Wohnfläche von großzügigen 770 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 430 m<sup>2</sup>.**

**Das Mehrfamilienhaus verfügt über 28 Zimmer, verteilt auf 18 Apartments, die jeweils mit einer Loggia oder Terrasse ausgestattet sind. Die Gaszentralheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Die Immobilie besticht durch ihre gute Vermietungssituation, wodurch Nettomieteinnahmen in Höhe von 102.158,00 Euro pro Jahr erzielt werden. Zur Immobilie gehören drei Stellplätze sowie eine Garage, die zusätzlichen Komfort bieten. Die großzügige Raumaufteilung und die Lage in Mitten Neuenheims machen dieses Mehrfamilienhaus zu einer attraktiven Kapitalanlage. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor, was den Kauf und Verkauf der einzelnen Wohnungen erleichtert.**

**Insgesamt beträgt die Gebäudenutzfläche 893,3 m<sup>2</sup>. Die Apartments zeichnen sich durch ihre Helligkeit und die großzügigen Raumgrößen aus. Die Terrassen und Loggien laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.**

**Die Lage des Mehrfamilienhauses bietet eine erstklassige Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Umgebung und sorgen für eine hohe Lebensqualität.**

**Diese Immobilie eignet sich sowohl für Investoren als auch für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer lukrativen Anlagemöglichkeit sind. Mit seinen zahlreichen Apartments und der sehr guten Vermietungssituation ist dieses Mehrfamilienhaus eine solide Investition in die Zukunft.**

**Objektnummer: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

## **Ausstattung und Details**

- tolle Lage in Mitten Neuenheims in der Nähe des Marktplatzes
- 18 gut vermietete Apartments
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Baujahr 1970
- Gasheizung
- Loggien und Terrassen
- Mehrfamilienhaus aufgeteilt in 18 Apartments
- 3 Stellplätze
- 1 Garage
- insgesamt 770 qm Wohnfläche
- 893,3 qm Gebäudenutzfläche
- Nettomieteinnahmen p.a. 102.158,00 Euro

**Objektnummer: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

## **Alles zum Standort**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der begehrten Wohngegend Neuenheim, einem der beliebtesten Stadtteile von Heidelberg. Die Immobilie liegt in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage, die eine hervorragende Lebensqualität bietet.

### **Infrastruktur**

Neuenheim zeichnet sich durch seine exzellente Infrastruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Wochenmarkt auf dem Marktplatz bietet frische regionale Produkte und ist ein beliebter Treffpunkt der Anwohner.

### **Bildung und Erziehung**

Der Stadtteil ist besonders attraktiv für Familien, da verschiedene Bildungseinrichtungen in der Nähe liegen. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind leicht erreichbar. Auch die renommierte Universität Heidelberg ist nur wenige Minuten entfernt, was Neuenheim zu einem bevorzugten Wohnort für Studierende und Akademiker macht.

### **Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Lutherstraße ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden, mit Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof Heidelberg ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet Anschluss an nationale und internationale Zugverbindungen. Zudem ist die Autobahn A5 schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Anbindung an das Fernstraßennetz gewährleistet.

### **Freizeit und Erholung**

Die Lage bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Neckar lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Der Heiligenberg und der Philosophenweg bieten malerische Wanderwege mit atemberaubenden Ausblicken auf Heidelberg und die Umgebung. Das historische Stadtzentrum von Heidelberg mit seiner charmanten Altstadt, dem Schloss und den vielfältigen kulturellen Angeboten ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

### **Soziale und kulturelle Angebote**

Neuenheim verfügt über ein vielfältiges kulturelles Angebot. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sorgen für kulinarische Abwechslung. Kulturelle Einrichtungen wie das Theater, Museen und Galerien befinden sich in der Nähe und bieten ein abwechslungsreiches Programm.

**Objektnummer: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Busch Immobilien Rhein-Neckar GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Robert Busch**

---

**Augustaanlage 30, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 92 10 031 0**

**E-Mail: [commercial.rhein-neckar@von-poll.com](mailto:commercial.rhein-neckar@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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