

### **Heidelberg / Neuenheim**

# Zentral gelegenes Mehrfamilienhaus mit 18 Apartments in Neuenheim

Objektnummer: 24018031



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



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



## Auf einen Blick

Objektnummer	24018031	
Wohnfläche	ca. 770 m²	
Zimmer	28	
Baujahr	1970	
Stellplatz	8 x Freiplatz, 1 x Garage	

Kaufpreis	3.000.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 230 m²



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.01.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie- verbrauch	240.30 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1970



## Die Immobilie







### 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



### 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 m² auf einer Grundstücksfläche von ca. 430 m².

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 m². 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.



## 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



### 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.



### Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 240.30 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com