

Heidelberg Altstadt

# Neuer Preis: Einzigartiges Kulturdenkmal mit Eigennutzpotenzial über den Dächern Heidelbergs

Objektnummer: 25018030



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

**KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 331 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 4.817 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt**

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

**Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25018030</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.590.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 331 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>1990</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1906</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Carport, 2 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

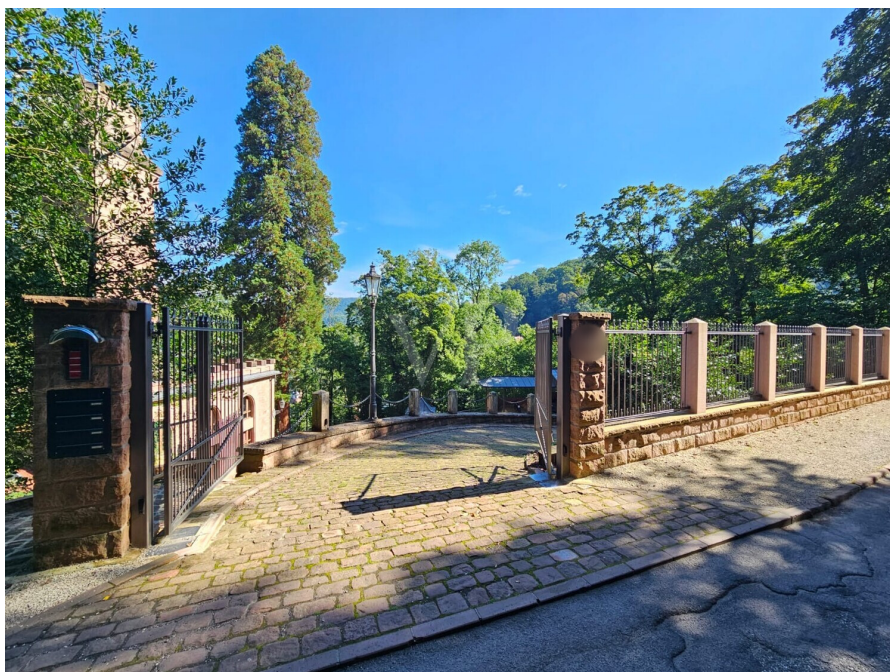
Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Öl		

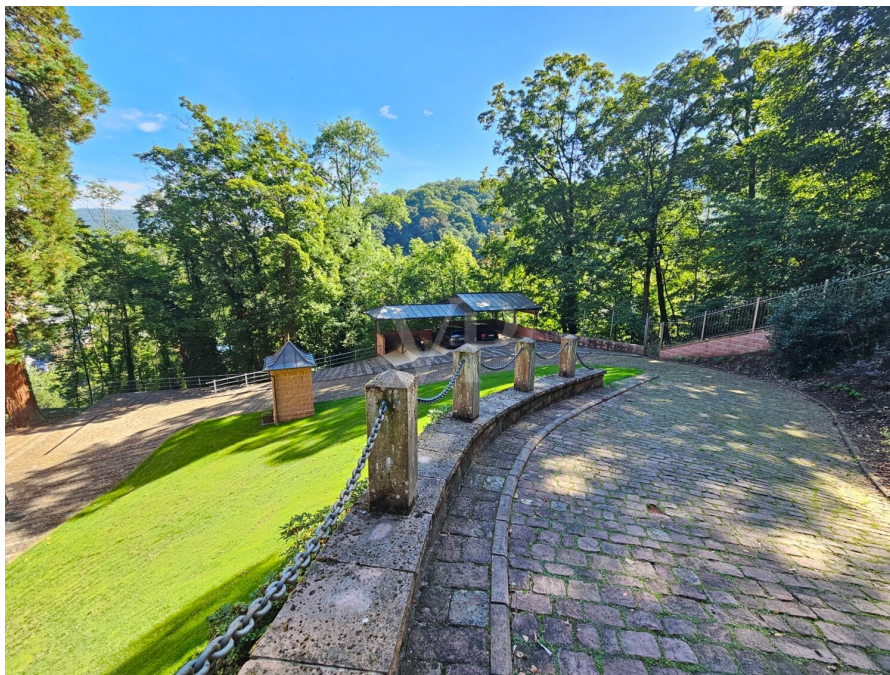
Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt

## Die Immobilie



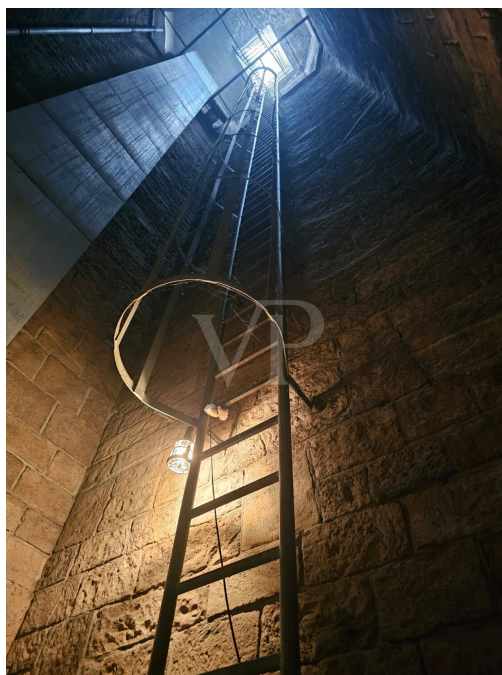
Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt

## Die Immobilie

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Heidelberg



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 11/26

# JACASA

Top bewertet

VP  
Immobilien  
Makler



Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

**Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses bezaubernde Anwesen in der Heidelberger Altstadt vereint auf eindrucksvolle Weise denkmalgeschützte Architektur mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Erbaut vor rund 110 Jahren und begleitet von einem majestätischen, gleichaltrigen Mammutbaum, präsentiert sich diese Immobilie als einzigartiges Ensemble aus Natur, Geschichte und architektonischer Einzigartigkeit. Das Gebäude bzw. die Wohnungen wurden in den 1990er Jahren größtenteils saniert.

Das Anwesen präsentiert sich über eine repräsentative, breite Einfahrt und vermittelt bereits bei der Ankunft ein Gefühl von Großzügigkeit. Das parkähnliche Grundstück erstreckt sich über zwei zusammenhängende Flurstücke mit insgesamt mehr als 4.800 Quadratmeter und bietet somit zahlreiche Möglichkeiten für Gestaltungen, Nutzung oder Erweiterung. Von hier aus genießt man einen unverbaubaren, herrlichen Panoramablick auf die Heidelberger Altstadt und das Neckartal.

Das Gebäude ist geprägt von seiner markanten Turmarchitektur, die ihm eine unverwechselbare Silhouette verleiht und bereits von weitem sichtbar ist. Der massive Turm aus rotem Sandstein ragt über das Hauptgebäude empor und verleiht der gesamten Anlage eine beeindruckende Anmutung. Großzügige Rundbogenfenster, historisches Mauerwerk und feine Natursteinornamente betonen den repräsentativen Charakter dieses Kulturdenkmals.

Die Immobilie umfasst vier abgeschlossene Wohneinheiten, wovon sich zwei Wohnungen im Erdgeschoss- und zwei Wohnungen im ersten Obergeschoss befinden. Die Beletage im 1. Obergeschoss ist sehr geräumig und hat einen hervorragenden Blick über die Dächer Heidelbergs. Sie steht derzeit leer und kann von den neuen Eigentümern selbst genutzt werden. Ebenso steht die benachbarte Wohnung im 1. Obergeschoss links derzeit frei, welche für Kinder oder Gäste hervorragend geeignet ist, aber auch an Studenten oder junge Paare vermietet werden kann.

Die Wohnung im Erdgeschoss links ist aktuell vermietet, könnte aber eventuell mittelfristig frei werden. Die Wohnung im Erdgeschoss rechts, welche ebenso einen fantastischen Ausblick und einen großzügigen Grundriss bietet, ist derzeit vermietet. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück, nahe des Hauses vier überdachte Außenstellplätze bzw. ein großer Carport sowie eine Garage mit einer Werkstatteinrichtung.

Diese Konstellation eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

**Die Wohnungen zeichnen sich durch helle Räume, hohe Decken und historische Bauelemente aus, die beim Betreten sofort den besonderen Charme des Hauses spürbar machen. Durch die solide Bausubstanz und den Denkmalschutz konnte der ursprüngliche Charakter und Charakter der Immobilie besonders gut erhalten werden.**

**Eingebettet in eine grüne, ruhige Hanglage am Waldrand, bietet das Haus zugleich absolute Privatsphäre und schnelle Erreichbarkeit zur Heidelberger Altstadt.**

**Interessenten sind eingeladen, sich bei einer Besichtigung vor Ort vom einzigartigen Ambiente, der besonderen Lage und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Kulturdenkmals zu überzeugen.**

**Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt**

## **Ausstattung und Details**

- Heidelberg / Altstadt
- ruhige & zentrale Lage
- großes Grundstück über 4.800m<sup>2</sup> Fläche (zwei Flurstücke)
- Kulturdenkmal
- Mehrparteienhaus (vier Wohneinheiten)
- zwei Wohneinheiten sind leerstehend und bezugsfrei
- Gebäude wurde in den 1990er Jahren saniert
- zwei Garagen
- vier Außenstellplätze (großer Carport)
- eigener Stadtwald
- hohe Decken

**Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt**

## **Alles zum Standort**

**Die Altstadt von Heidelberg bildet einen Stadtteil am südlichen Neckarufer. Sie erstreckt sich zwischen Neckar und dem Hang des Königstuhls unterhalb des Heidelberger Schlosses. Hier zu wohnen bedeutet beste Infrastruktur, die Universität, die Fußgängerzone sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Kürze zu Fuß erreichbar. Da bereits durch viele städtische Programme die Sanierung der Heidelberger Altstadtgebäude gefördert wurde, kann man hier den romantischen Charme einer historischen Stadt erleben.**

**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.**

**Objektnummer: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt**

## Weitere Informationen

**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: 25018030 - 69117 Heidelberg Altstadt**

## **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](mailto:mannheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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