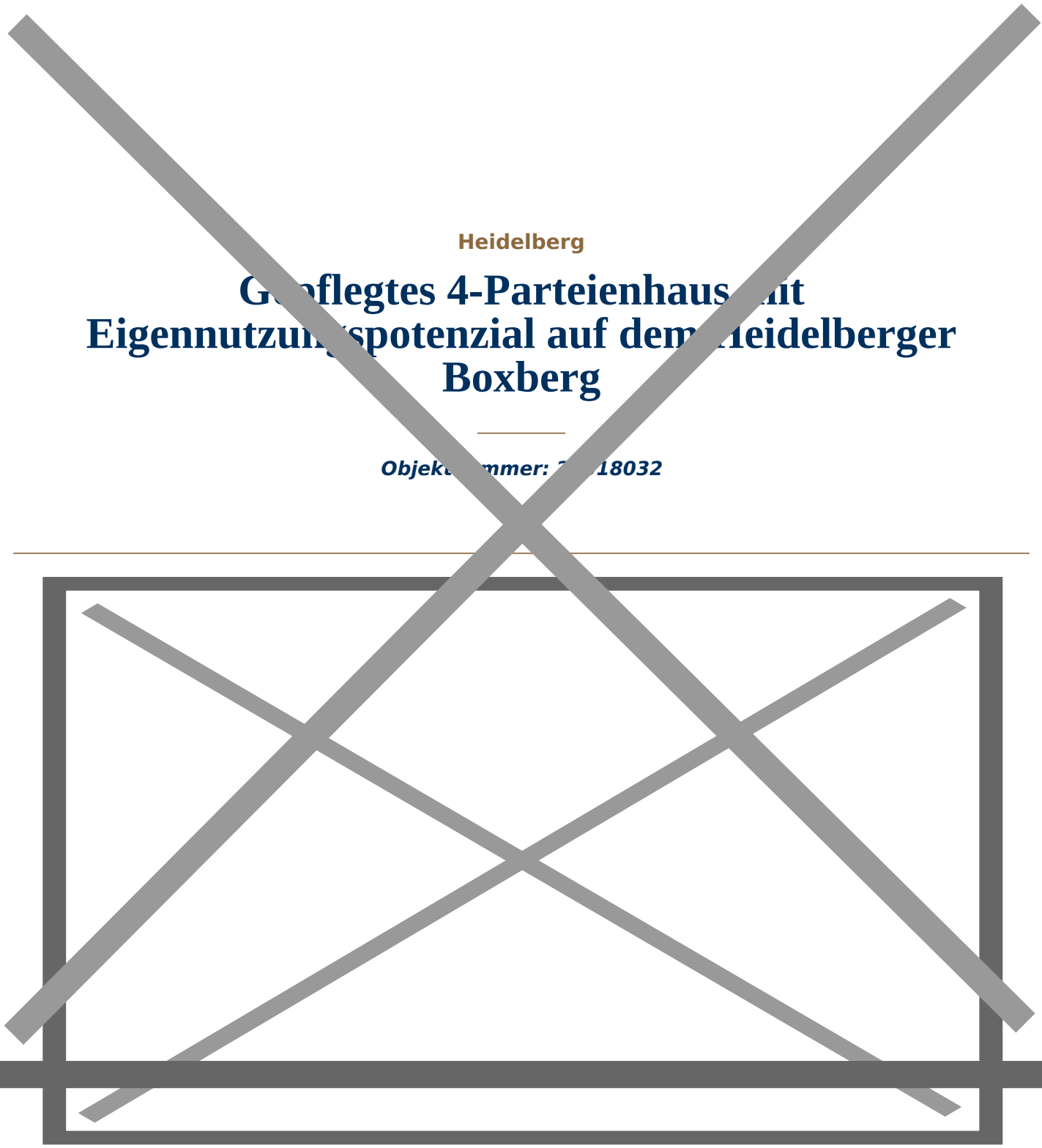
Heidelberg

Gepflegtes 4-Parteienhaus mit Eigennutzungspotenzial auf dem Heidelberger Boxberg

Objektnummer: 18032



KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380.36 m^2 • GRUNDSTÜCK: 1150 m^2

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

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

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Auf einen Blick

Objektnummer	2501803
Wohnfläche	ca. 380.36 m
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.290.000 EUR
Zins- u Rend haus	Mehrfamilienhaus
P sion	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
lernisierung / Sa ung	2000
Zustan er Immobi	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fl	ca. 405 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

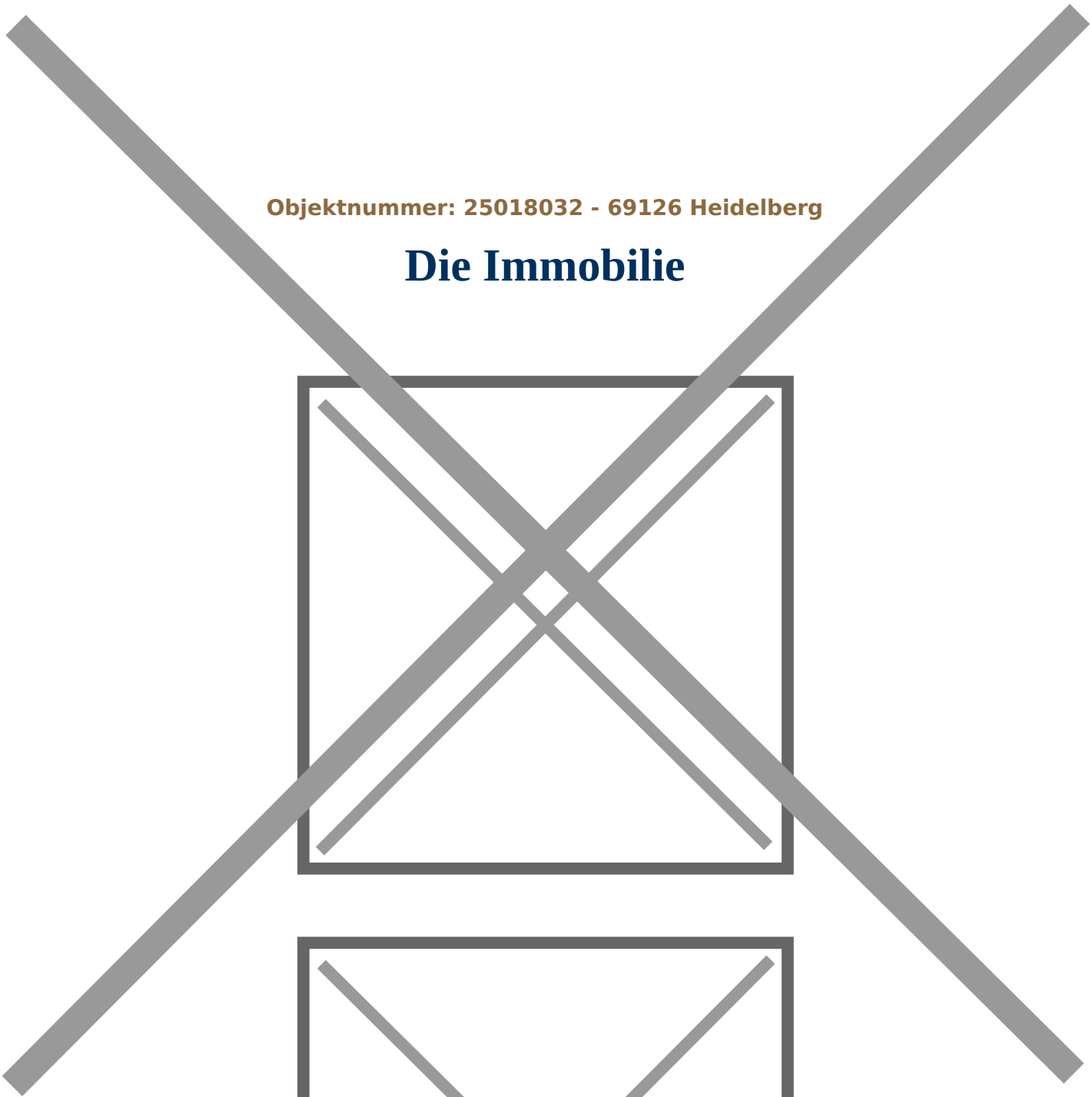
Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwä	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	135.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1963

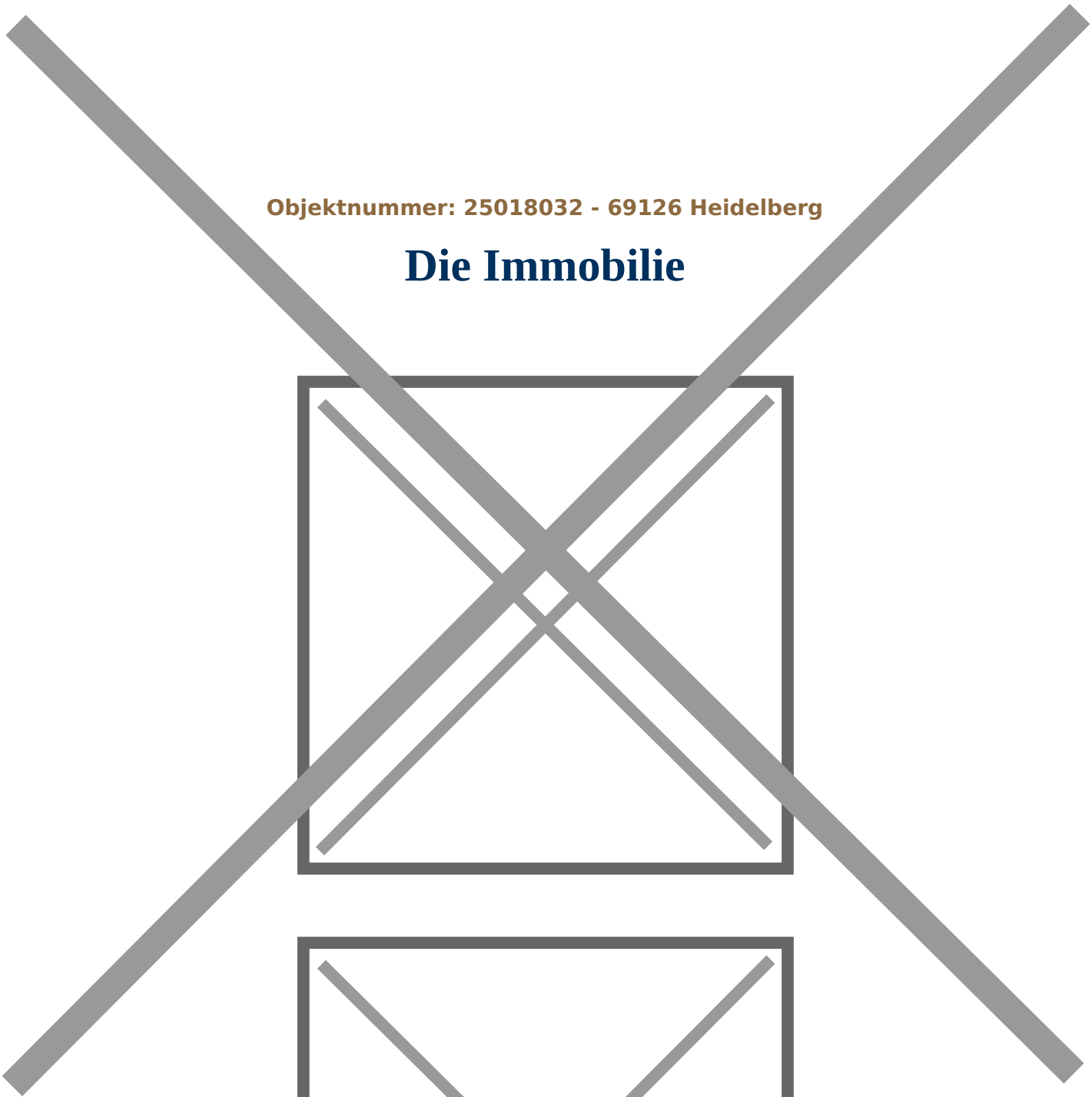
Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Die Immobilie



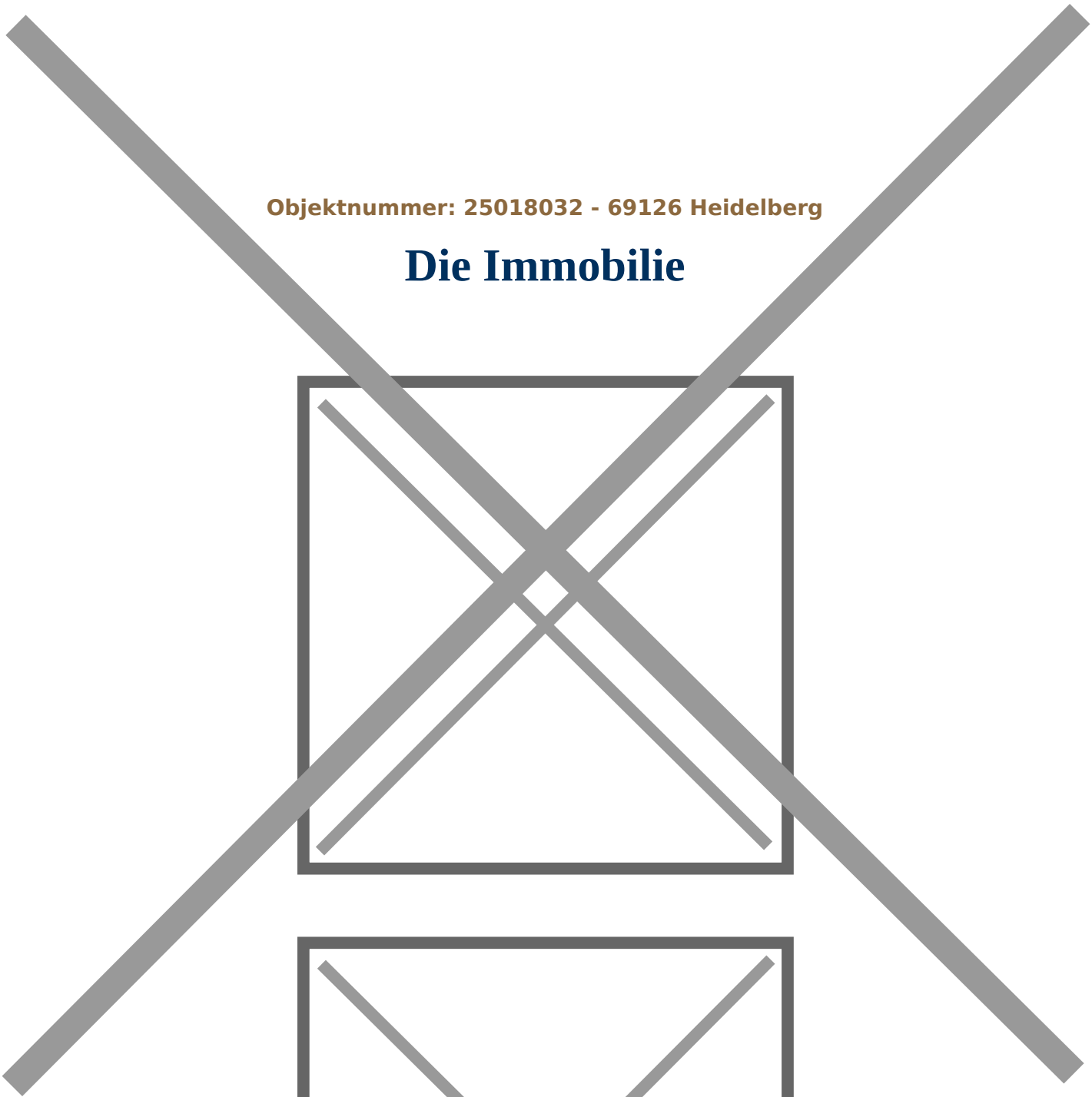
Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Die Immobilie



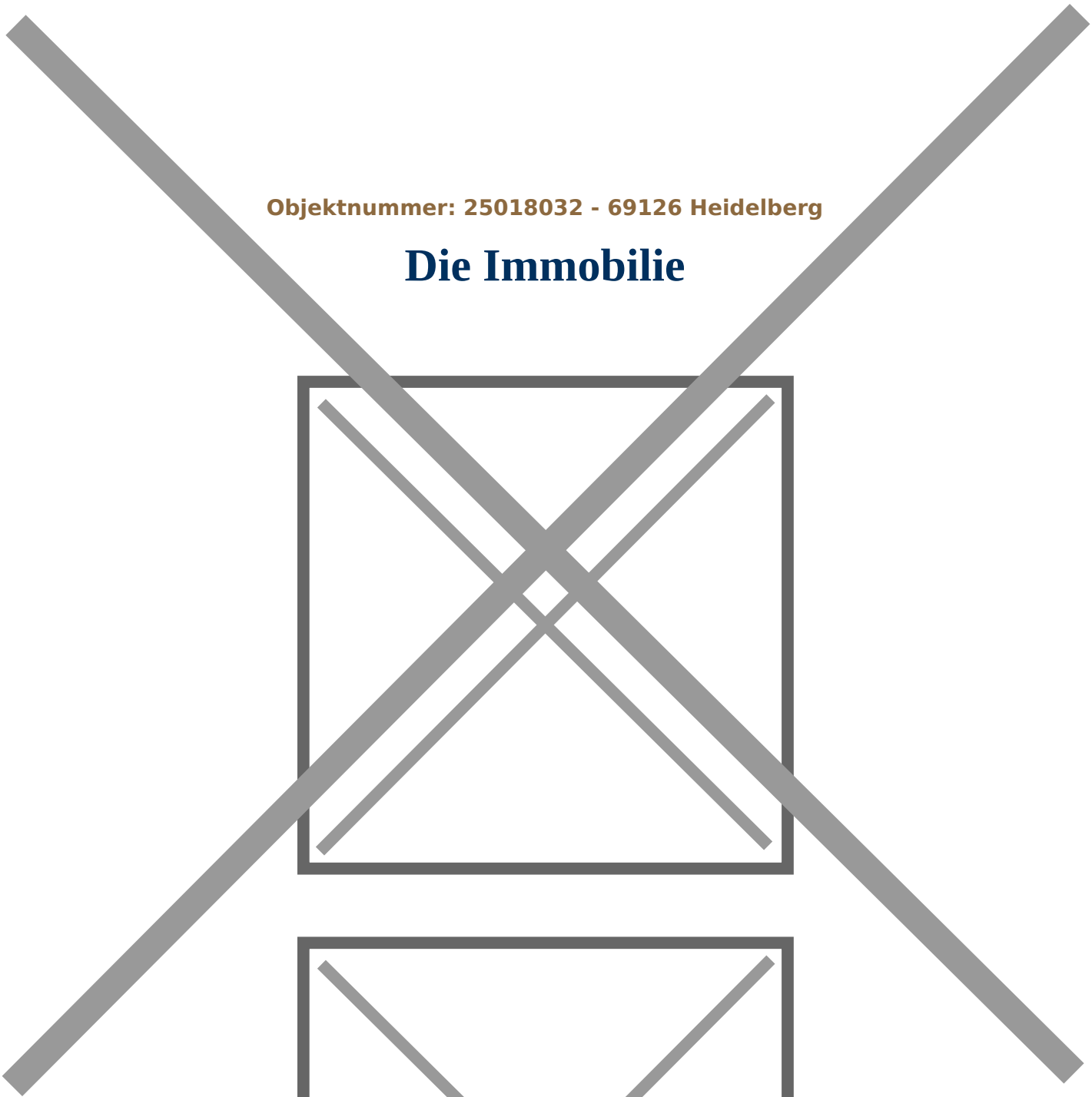
Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Die Immobilie



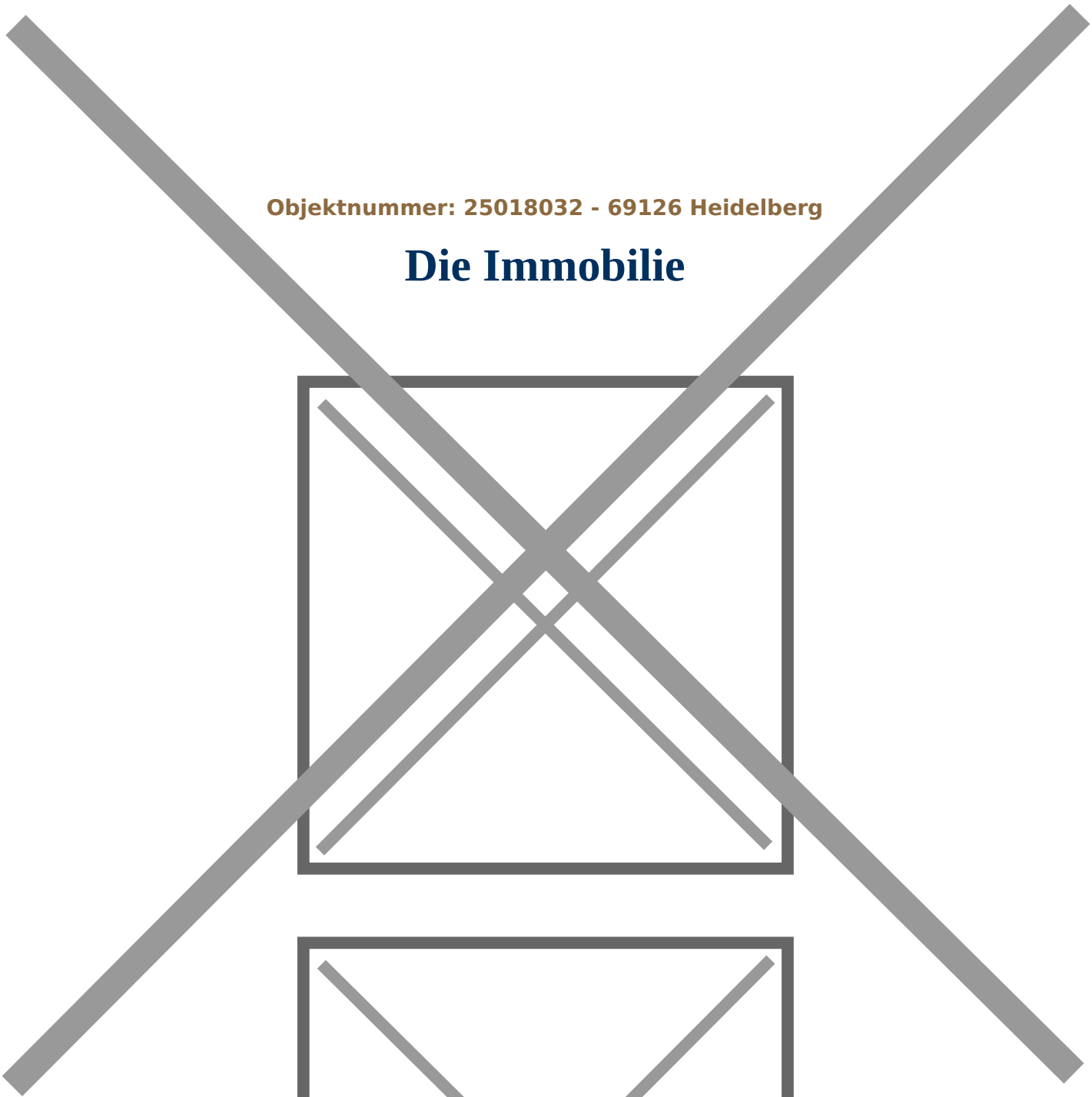
Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Die Immobilie



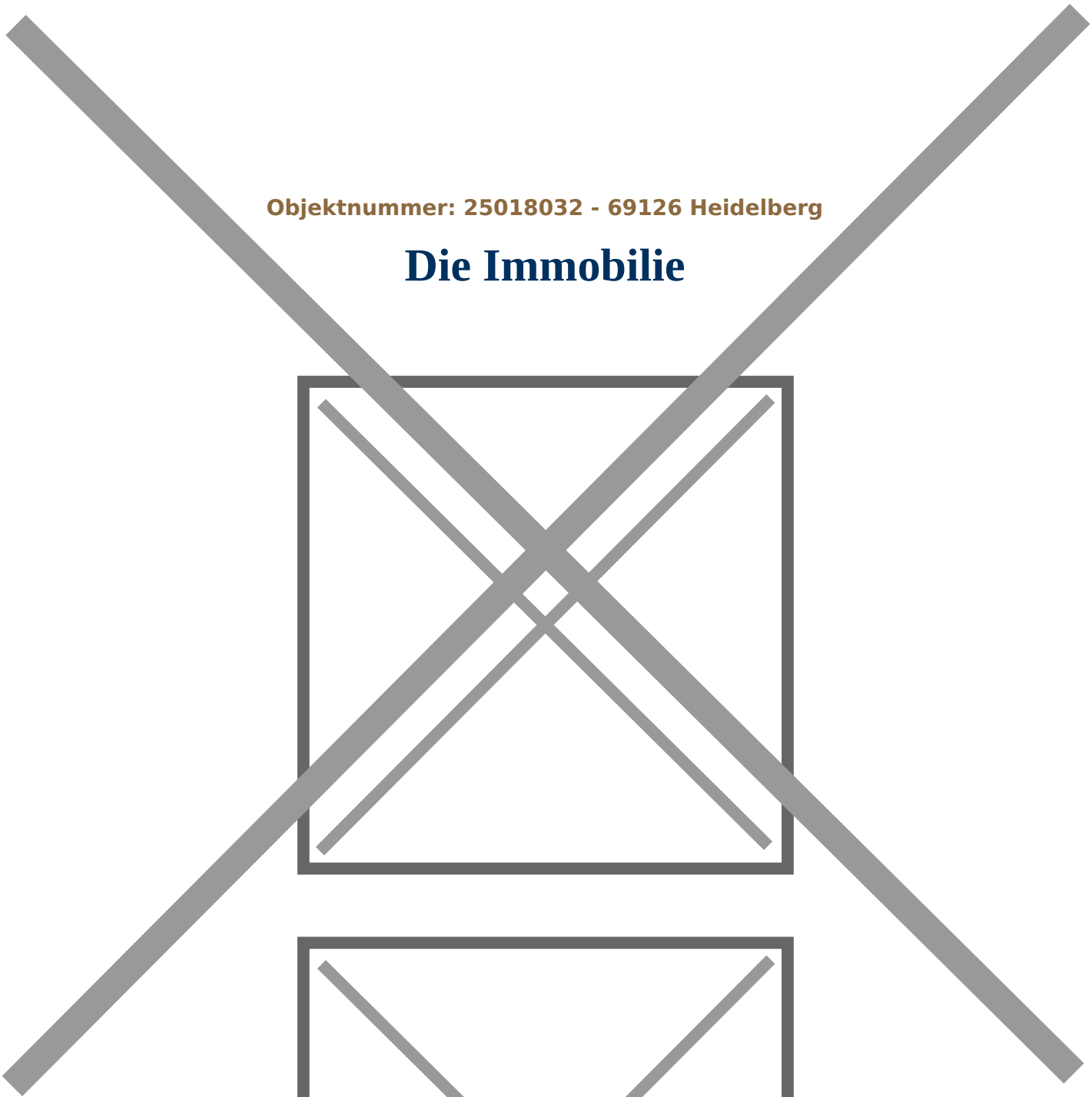
Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Die Immobilie



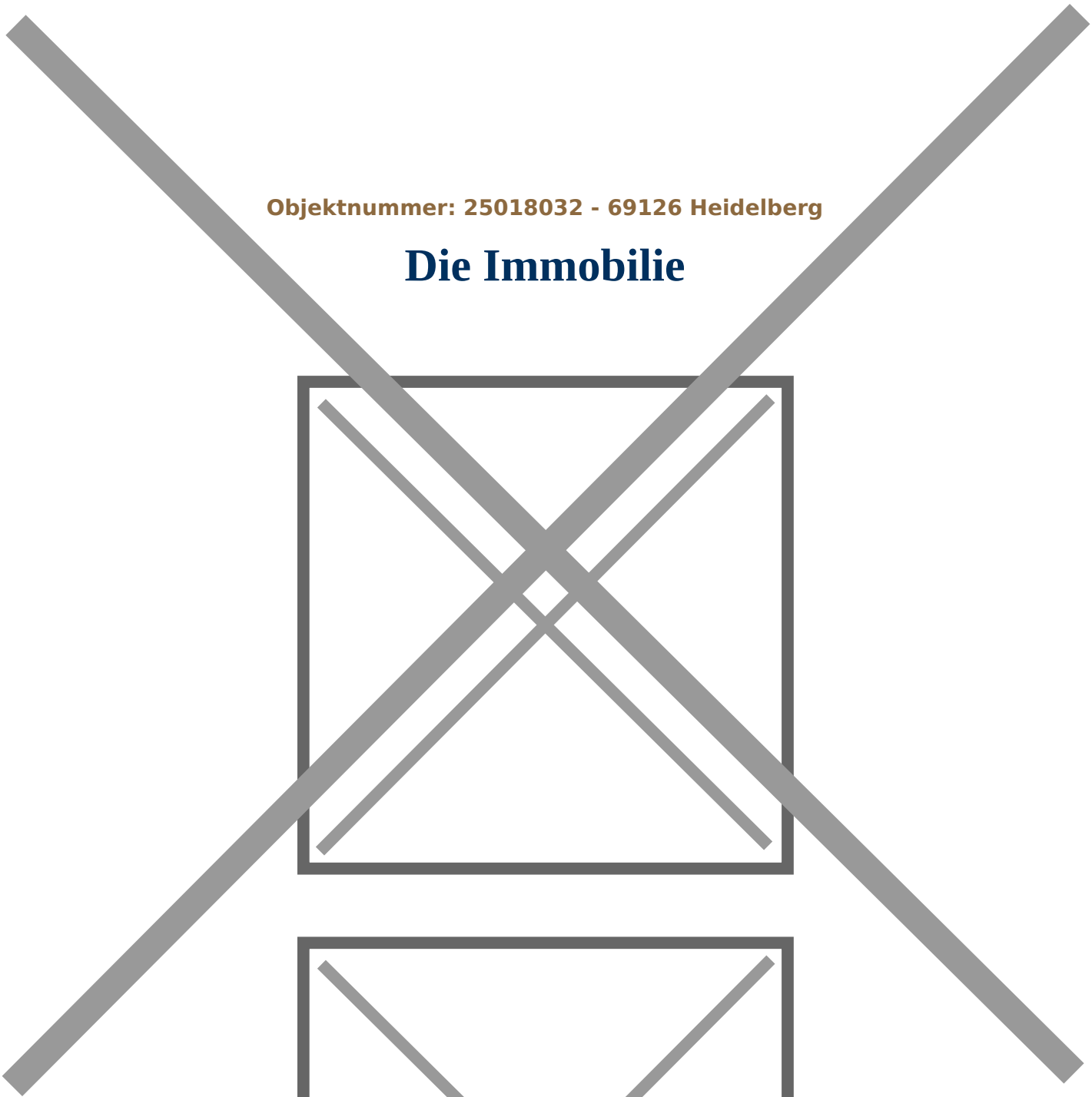
Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Die Immobilie



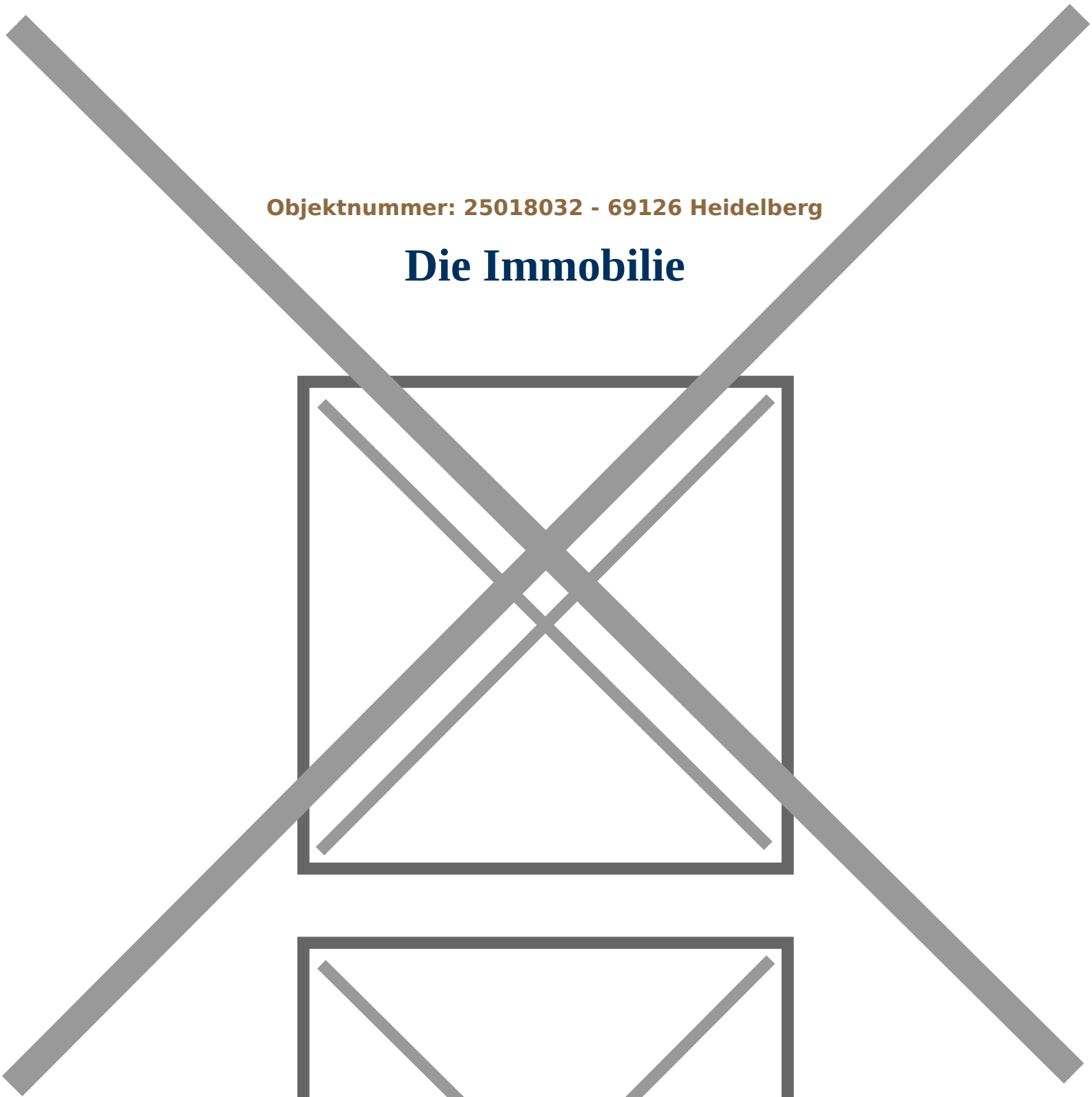
Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte 4-Parteien[illegible]s befindet sich im schönen Heide[illegible]rger Stadtteil Boxberg.
Die Immobilie wurde 1960 erb[illegible] und die Wohnungen im L[illegible]f der Jahre immer wieder modern renoviert.
Die Immobilie und steht auf einem g[illegible]fügigen Gru[illegible]tück mit ca. 1.150 m² Fläche.
Das Haus bietet eine Wohnfläche von 38[illegible]6 m² u[illegible]insgesamt eine vermietbare Fläche von rund 405 m², da im Souterrain zusätzlich ei[illegible]nlich ausgebaute Nutzfläche von 24,64 m² vorhanden ist.

Das Haus ist derzeit vollständig verm[illegible]et und wird d[illegible]it WG-Konzept genutzt.
Es erzielt eine monatliche Kaltm[illegible] von 6.250 € und ents[illegible]chend 75.000 € jährlich. Dies entspricht einer Durchschnitt[illegible]ete pro Quadratmeter von [illegible]3 €.

Der Quadratmeterprei[illegible] gegebene Wohnfläche beträgt 3.549,27
Die jährliche Kaltm[illegible] im Verhältnis zum Kaufpreis liegt beim 18-fac[illegible] was eine interessante und[illegible]de Kapitalanlage darstellt.

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Ausstattung und Details

- überwiegend renovierte W[illegible]nungen
- 2 Freiplätze
- großer Garten
- unverbaubarer Blick
- Regenwasserzysterne
- Photovoltaikanlage
- 3 Balkone
- 1 Wintergarten
- 1 Terrasse

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Alles zum Standort

Allgemeine Informationen:

Der Stadtteil Boxberg liegt im Süden der Stadt Heidelberg am Westhang des Bergmassivs Königstuhl.
Die Höhenlage bewegt sich zwischen etwa 210 m und 270 m über Normalnull.
Das Gelände erstreckt sich oberhalb des Rheins beziehungsweise oberhalb des Stadtteils Rohrbach (Heidelberg) im Hangbereich.

Umgebung & Bebauung:

Der Stadtteil wurde als eine der ersten großen Stadterweiterungen Heidelbergs nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelt – insbesondere ab den 1960er Jahren.
Der Bereich trägt den Namen „Waldparksiedlung“, was bereits die Charakteristik unterstreicht: Grünanlage, Waldnähe, Hanglage mit freiem Blick.
Bauweise und Bebauung sind gestaffelt: Im Hangbereich oder am Waldrand finden sich Wohnblöcke mit mehreren Geschossen, während auf der dem Tal zugewandten Seite (Wiesenlage) eher Einfamilien- und Reihenhäuser errichtet wurden.
Vom Stadtteil aus gibt es freie Ausblicke ins Rheintal und weiter bis in die Pfalz bzw. Rheinebene – ein oft hervorgehobenes Merkmal

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfs[illegible]weis vor.
Dieser ist gültig bis 12.5.2032.
Endenergiebedarf beträgt 135.60 [illegible]/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Hei[illegible] ist Fernwä[illegible].
Das Baujahr des Objekts lt. Energieaus[illegible] ist 19[illegible]
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch und Isabell Busch

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg
Tel. +49 6221 - 50 86 86 0
E-Mail: heidelberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com