

Heidelberg

# Gepflegtes 4-Parteienhaus mit Eigennutzungspotenzial auf dem Heidelberger Boxberg

Objektnummer: 25018032



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

**KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380,36 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.150 m<sup>2</sup>**

**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 | 25018032                  | Kaufpreis                  | 1.290.000 EUR  |
| Wohnfläche   | ca. 380,36 m <sup>2</sup> | Zins- und Renditehaus      | Mehrfamilienhaus   |
| Baujahr      | 1963                      | Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage | Modernisierung / Sanierung | 2000   |
|              |                           | Zustand der Immobilie      | gepflegt   |
|              |                           | Bauweise                   | Massiv   |
|              |                           | Vermietbare Fläche         | ca. 405 m <sup>2</sup>   |
|              |                           | Ausstattung                | Terrasse, Balkon   |

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 135.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.05.2032 | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1963           |

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



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



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



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



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: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses gepflegte 4-Parteienhaus befindet sich im schönen Heidelberger Stadtteil Boxberg. Die Immobilie wurde 1960 erbaut und die Wohnungen im Lauf der Jahre immer wieder modern renoviert.**

**Die Immobilie und steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> Fläche. Das Haus bietet eine Wohnfläche von 380,36 m<sup>2</sup> und insgesamt eine vermietbare Fläche von rund 405 m<sup>2</sup>, da im Souterrain zusätzlich eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von 24,64 m<sup>2</sup> vorhanden ist.**

**Das Haus ist derzeit vollständig vermietet und wird derzeit WG-Konzept genutzt. Es erzielt eine monatliche Kaltmiete von 6.250 € und entsprechend 75.000 € jährlich. Dies entspricht einer Durchschnittsmiete pro Quadratmeter von 16,43 €.**

**Der Quadratmeterpreis bei gegebene Wohnfläche beträgt 3.549,27 €. Die jährliche Kaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis liegt beim 18-fachen, was eine interessante und solide Kapitalanlage darstellt.**

**Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## **Ausstattung und Details**

- überwiegend renovierte Wohnungen
- 2 Freiplätze
- großer Garten
- unverbaubarer Blick
- Regenwasserzisterne
- 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 Rheintals 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: Grünlage, 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 Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 12.5.2032.**

**Endenergiebedarf beträgt 135.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**Objektnummer: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## **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)**