Heidelberg / Schlierbach

# Idyllische Doppelhaushälfte mit Garten und herrlichem Ausblick

***Objektnummer: 24018033***

**KAUFPREIS:** 990.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 134 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 987 m²

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**


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

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24018033 |
| Wohnfläche | ca. 134 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1953 |
| Stellplatz | 2 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 990.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 31.07.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 211.39 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 2018 |

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

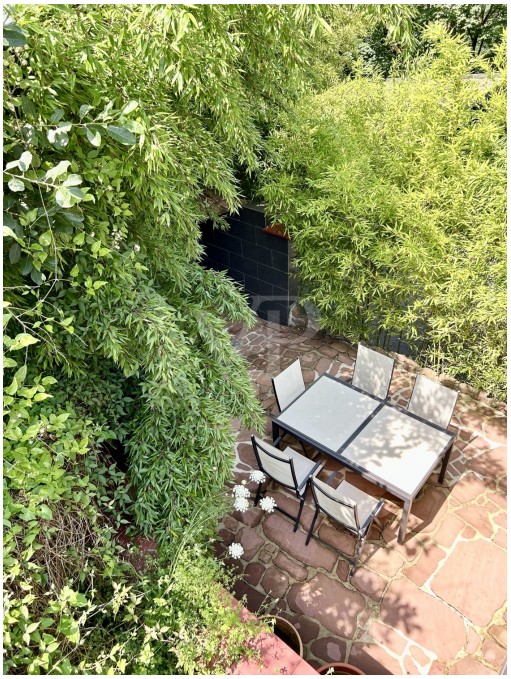
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# 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

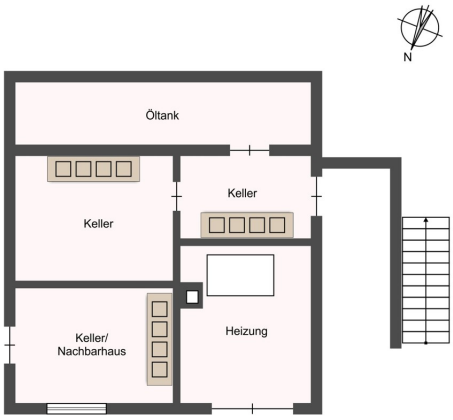
**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

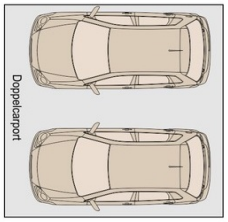
# Die Immobilie

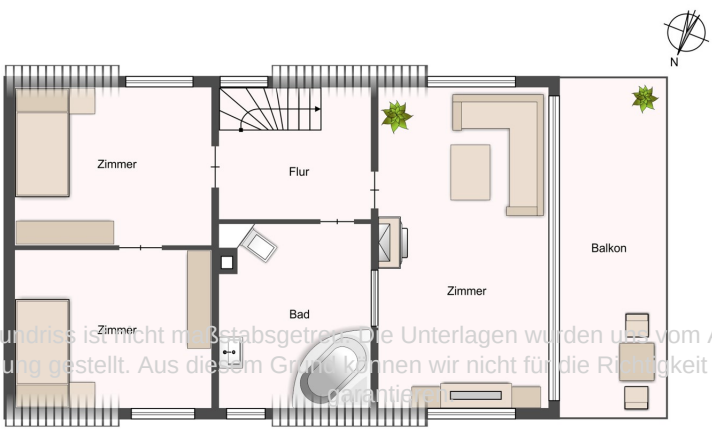
JACASA
Top bewertet
Immobilien Makler

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Grundrisse






Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Ein erster Eindruck

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1953 präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 987 m² und einer Wohnfläche von ca. 134 m² in gutem Zustand. In den Jahren 1989, 2008 und 2022 wurde das Haus renoviert und umgebaut, was zu einer modernen und zeitgemäßen Ausstattung führte. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Küchen-Wohn-Essbereich, der viel Platz für gemütliches Beisammensein bietet. Zudem verfügt das Haus über ein großes Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon, auf dem man die schöne Aussicht auf Ziegelhausen und das Stift Neuburg genießen kann. Zur Entspannung und Erholung stehen den Bewohnern zwei Terrassen zur Verfügung, die zum Verweilen im Freien einladen.
Die Doppelhaushälfte wird über eine moderne Ölheizung aus dem Jahr 2018 beheizt, die für angenehme Wärme sorgt. Zusätzlich gibt es einen Kaminofen, der an kalten Tagen für eine gemütliche Atmosphäre im Haus sorgt. Die Dielenböden aus Pitchpine verleihen den Räumen eine warme und behagliche Ausstrahlung.
Ein Carport bietet Platz für zwei Autos und schützt sie zuverlässig vor Wind und Wetter. Die Elektro- und Wasserleitungen wurden im Jahr 1989 erneuert, was für eine moderne Infrastruktur im Haus sorgt. Im Erdgeschoss wurde im Jahr 2022 ein modernes Bad eingebaut, das den aktuellen Standards entspricht.
Die Lage der Immobilie ist ruhig und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gut zu erreichen. Die Doppelhaushälfte bietet somit den idealen Kompromiss zwischen ländlichem Wohnen und guter Infrastruktur.
Ein ideales Zuhause für eine Familie, die Wert auf Komfort und eine ruhige Umgebung legt.

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte mit Garten auf zwei Etagen
- Baujahr 1953, renoviert und angebaut 2008
- 2 Terrassen und 1 Balkon
- schöner großer Küchen-Wohn-Essbereich
- großes Wohnzimmer mit anschliessendem Balkon
- drei Schlafzimmer
- zwei Bäder
- Kaminofen
- Ölheizung 2018
- Dielenböden/Pitchpine
- Carport für zwei Autos
- Elektro und Wasserleitungen von 1989
- modernes Bad im EG 2022
- Blick auf Ziegelhausen und Stift Neuburg

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer der exklusivsten Wohngegenden Heidelbergs, im Stadtteil Schlierbach. Diese Lage zeichnet sich durch ihre idyllische und naturnahe Umgebung aus, die eine ruhige und erholsame Atmosphäre bietet.

Die Nachbarschaft besteht hauptsächlich aus hochwertigen Einfamilienhäusern und Villen, die durch großzügige Grundstücke und gepflegte Gärten geprägt sind. Der Stadtteil Schlierbach ist bekannt für seine freundliche und sichere Wohnatmosphäre, die besonders bei Familien und Naturliebhabern beliebt ist.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit- und Outdoor-Aktivitäten. Der nahegelegene Neckar lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Wassersportaktivitäten ein. Die umliegenden Wälder und Grünflächen bieten zahlreiche Wander- und Joggingstrecken, die direkt von der Haustür aus erreichbar sind.

In der Nähe befinden sich mehrere renommierte Schulen und Kindergärten, die für eine hervorragende Bildungsinfrastruktur sorgen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Apotheken und Arztpraxen sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die Immobilie ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Innenstadt von Heidelberg ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die nahegelegene S-Bahn-Station bietet eine schnelle und bequeme Verbindung zum Hauptbahnhof Heidelberg und in die umliegenden Städte. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Autobahn, was eine unkomplizierte Erreichbarkeit des gesamten Rhein-Neckar-Gebiets ermöglicht.

Das historische Stadtzentrum von Heidelberg, bekannt für seine charmante Altstadt und das imposante Schloss, ist ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt und lädt zu ausgedehnten Erkundungstouren ein.

**Objektnummer: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 211.39 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
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 MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES 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: 24018033 - 69118 Heidelberg / Schlierbach**

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com