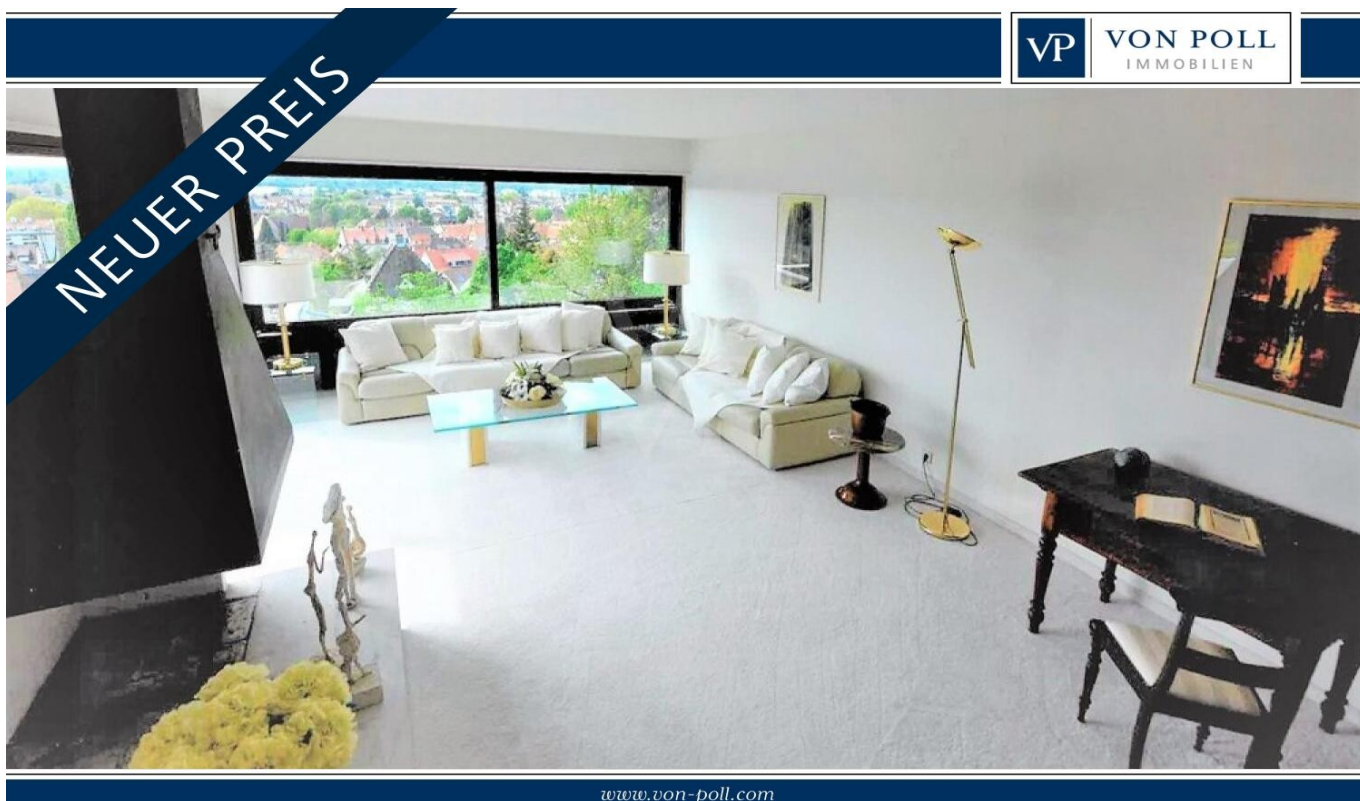


Heidelberg / Handschuhsheim

# Freiwerdend bis 31.12.2025 Exklusive Wohnung über den Dächern Heidelbergs mit großer Südterrasse

Objektnummer: 25018004



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.237 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

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

Objektnummer: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25018004   |
| Wohnfläche   | ca. 170 m² |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1973       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.195.000 EUR                                                      |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                      |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                               |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                           |
| Bauweise                   | Massiv                                                             |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                             |

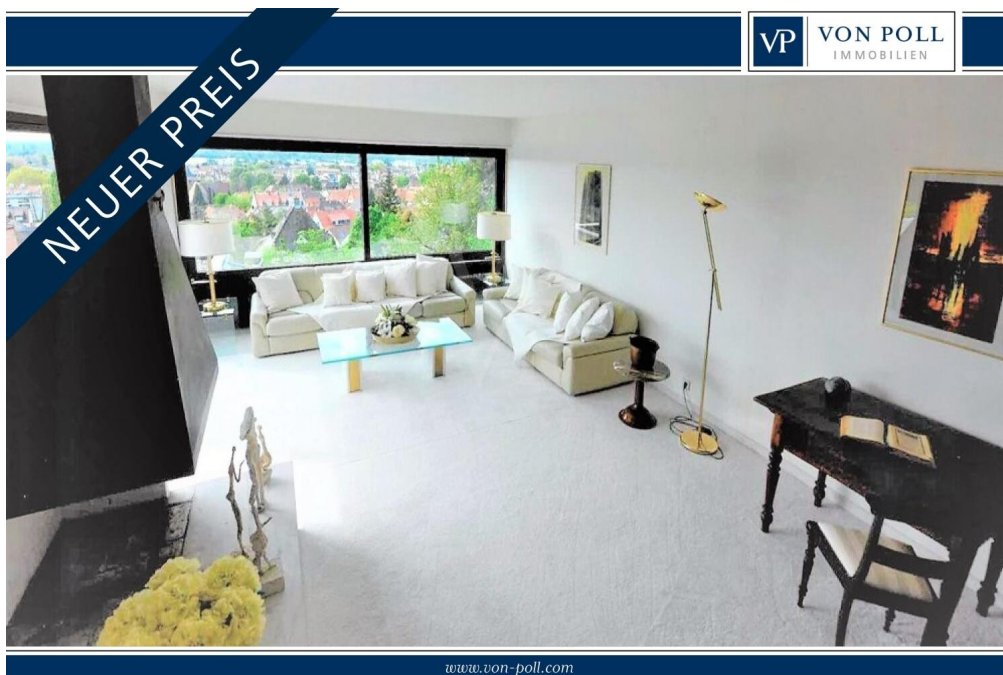
Objektnummer: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl            | Endenergieverbrauch         | 174.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 03.01.2029    | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Öl            | Baujahr laut Energieausweis | 1973              |

Objektnummer: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Die Immobilie



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

# 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

Objektnummer: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## 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: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Ein erster Eindruck

Exklusive Wohnung über den Dächern Heidelbergs mit großer Südterrasse

Diese großzügige Etagenwohnung wurde im Jahr 1973 erbaut und zuletzt 2018 modernisiert. Sie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, bietet sie ein komfortables Wohnambiente. Eine umlaufende Terrasse erweitert den Wohnraum und ermöglicht einen angenehmen Außenbereich.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Raumaufteilung, die ein großzügiges Wohngefühl vermittelt. Die hellen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine offene und freundliche Atmosphäre. Sämtliche Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zur weitläufigen Terrasse, die einen unverbaubaren Blick über die Dächer Heidelbergs bis in die Rheinebene bietet. Dieser Ausblick sorgt für eine außergewöhnliche Wohnqualität und macht die Terrasse zu einem besonderen Bestandteil der Immobilie.

Der Wohnbereich verfügt über einen offenen Kamin, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Wohnung ist zusätzlich über einen Schrägaufzug zugänglich. Zur Immobilie gehört ein abgeschlossener Garagenstellplatz, der eine bequeme und sichere Parkmöglichkeit bietet. Das gesamte Anwesen erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 1.237 m<sup>2</sup>, was der Wohnung eine besondere Exklusivität verleiht.

Die Ausstattung bietet eine angenehme Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und einen besonderen Ausblick schätzen. Eine Besichtigung gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.

Objektnummer: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Ausstattung und Details

- großzügige, lichtdurchflutete Räume
- uneinsehbare Wohnung über den Dächern Heidelbergs
- unverbaubarer Blick
- traumhafte Südterrasse mit Blick bis in die Rheinebene
- großzügige Raumplanung
- Schrägaufzug
- offener Kamin
- sämtliche Räume/Zimmer haben Zugang auf die Terrasse
- abgeschlossener Garagenstellplatz

Objektnummer: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Alles zum Standort

Handschuhsheim ist der nördlichste Stadtteil Heidelbergs und äußerst beliebt bei jungen Familien, Studenten und Akademikern.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung erreichen Sie die Universitäten innerhalb weniger Minuten. Die Innenstadt ist ebenfalls sehr gut durch die beiden Straßenbahnlinien erreichbar.

Des Weiteren verfügt Handschuhsheim über eine ideale Infrastruktur, sodass es keine langen Wege zu den nächsten Schulen, Kindergärten und Geschäften des täglichen Bedarfs gibt.

Die Immobilie liegt im Herzen Handschuhsheims, in unmittelbarer Nähe zur historischen Tiefburg und der St. Vituskirche, der ältesten Kirche Heidelbergs.

Die zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung ergänzt die Attraktivität dieses Stadtteils. 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: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 174.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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 eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## 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)