

Heidelberg – Neuenheim

Schöne renovierte Erdgeschosswohnung in prächtiger Lage mit Gartennutzung

Objektnummer: 25018012



www.von-poll.com

MIETPREIS: 3.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 226 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

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

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25018012
Wohnfläche	ca. 226 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.08.2025
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Mietpreis	3.900 EUR
Nebenkosten	900 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2021

Top-Makler Heidelberg



Höchstnote für

Von Poll Immobilien

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

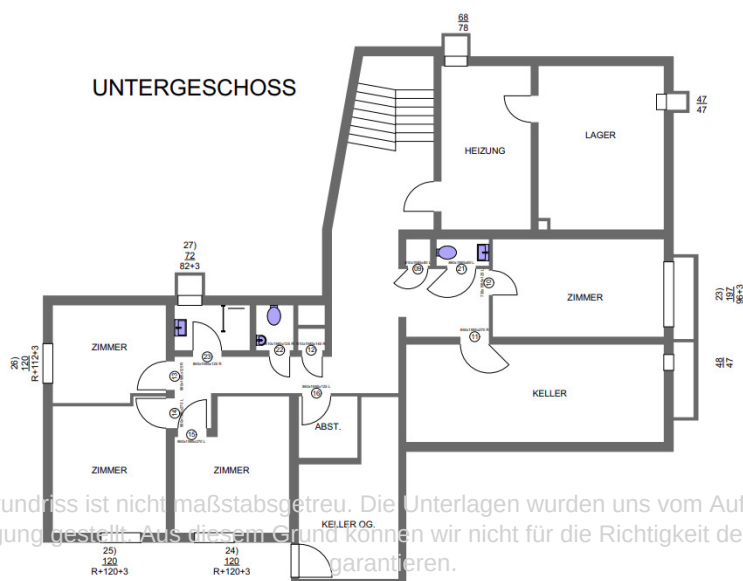
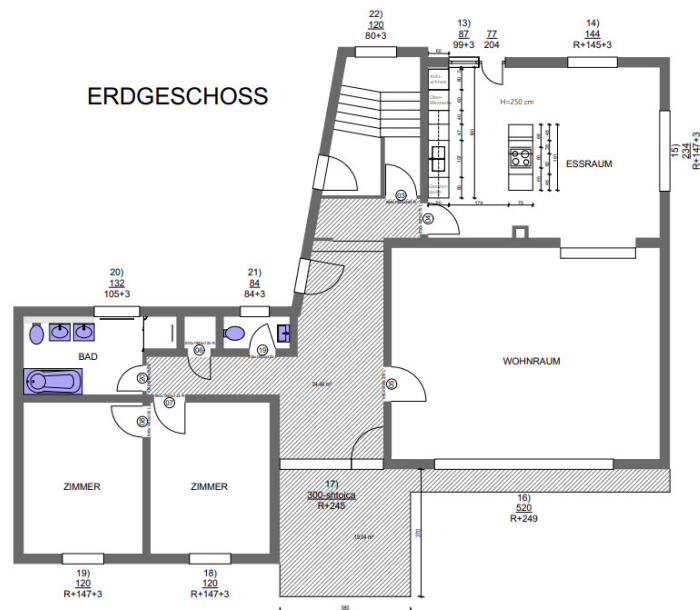
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06221 - 50 25 86 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Grundrisse



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

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Ein erster Eindruck

Kernsaniert im Jahre 2022, bietet Ihnen diese zweistöckige Wohnung mit Garten und Fernblick reichlich Platz auf einer Wohnfläche von 226 m². Über ca. 30 Stufen erreichen Sie die Haustüre des Zweifamilienhauses. Dort bietet Ihnen das kernsanierte Haus eine Wohnung die sich über Erdgeschoss und Gartengeschoss erstreckt. Eine 2022 eingebaute offene Einbauküche mit elektrischen Geräten und angrenzenden Esszimmer bietet ebenso Zutritt in den Garten, wie das große Wohnzimmer mit bodentiefen Schiebefenstern. Auf dieser Etage befinden sich zwei Schlafzimmer mit einem Badezimmer und einem zusätzlichen Gäste WC. Der große Dielenbereich mit der angrenzenden weitläufigen, sonnigen Westterrasse bietet ausreichend Platz für eine Arbeitsecke. Im ca. 60 m² großen Gartengeschoss befinden sich drei Schlafzimmer mit einem Badezimmer und einer separaten Toilette. Ein weiteres Zimmer mit Lichtschacht kann als Gästezimmer, Fitnessraum oder Arbeitszimmer genutzt werden. Es steht Ihnen außerdem eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen zur Verfügung. Der Bezug ist ab dem 1. August 2025 möglich.

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Ausstattung und Details

- 2022 Kernsaniert
- Einbauküche
- Terrasse mit Weitblick nach Westen
- großes Wohnzimmer
- 5 Schlafzimmer
- Garten
- 1 Garage

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Alles zum Standort

Der Stadtteil Neuenheim ist mit seinen ca. 12.900 Einwohnern einer der attraktivsten und begehrtesten Wohnstadtteile in Heidelberg. Der dörfliche Charakter um den Marktplatz, die gründerzeitliche Randbebauung und das grüne Umland machen Neuenheim so beliebt. Der Erholungswert erschließt sich durch das einzigartige Umfeld wie z.B. das Neckarvorland, die Wanderwege und dem Philosophengärtchen, von dem man einen schönen Blick über die Stadt sowie weitere interessante Sehenswürdigkeiten hat. Alte Dorfstrukturen mit eingeschossigen Giebelhäusern finden sich um den Marktplatz. Er bietet neben der Brückenstraße eine große Auswahl von Restaurants und Bistros sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten, verschiedene Schulen, Ärzte und Apotheken sind wie die Heidelberger Innenstadt fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Im westlichen Stadtteil befinden sich mehrere Einrichtungen und Fakultäten der Universität Heidelberg, die seit den 1950er Jahren erweitert wurde, sowie die von Bergheim verlegten Universitätskliniken.

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Sonstige Angaben

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: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

Rohrbacher Straße 49 Heidelberg
E-Mail: heidelberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com