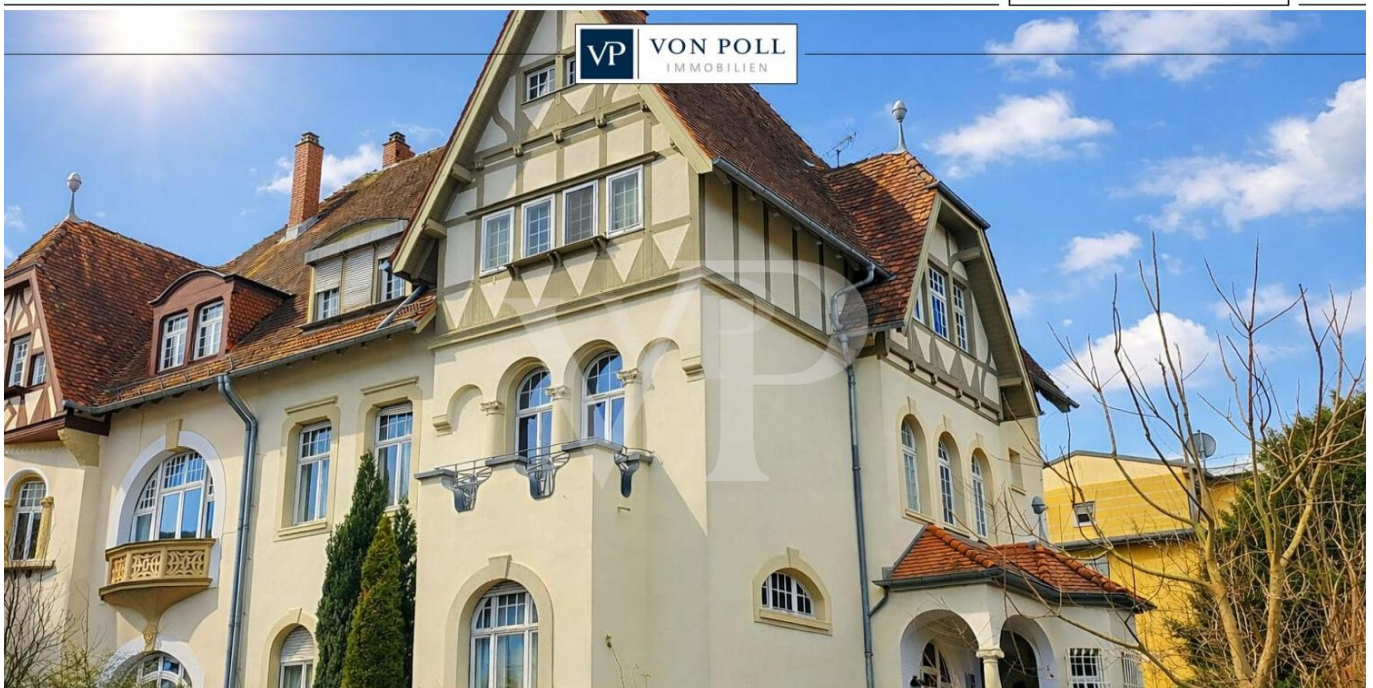


Heidelberg - Neuenheim

# Stilvolle Gründerzeitvilla - MFH mit Entwicklungspotenzial in begehrter Lage Heidelberg- Neuenheim

Objektnummer: 26018005



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

**KAUFPREIS: 2.249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 348 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 593 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

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

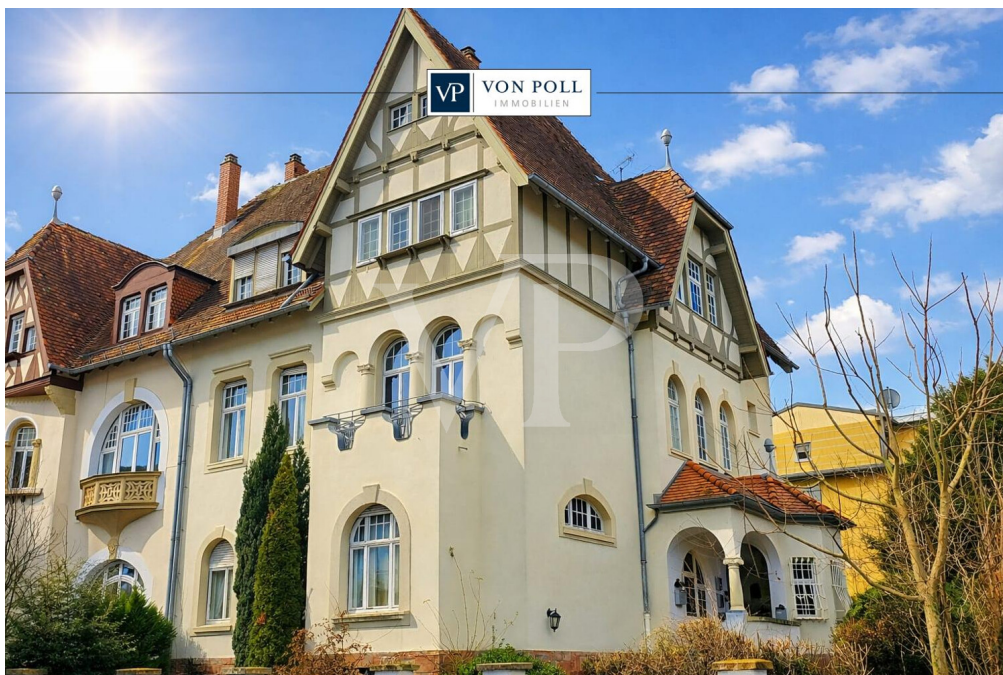
**Objektnummer: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26018005</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>2.249.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 348 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
		<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>

Objektnummer: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

## Die Immobilie



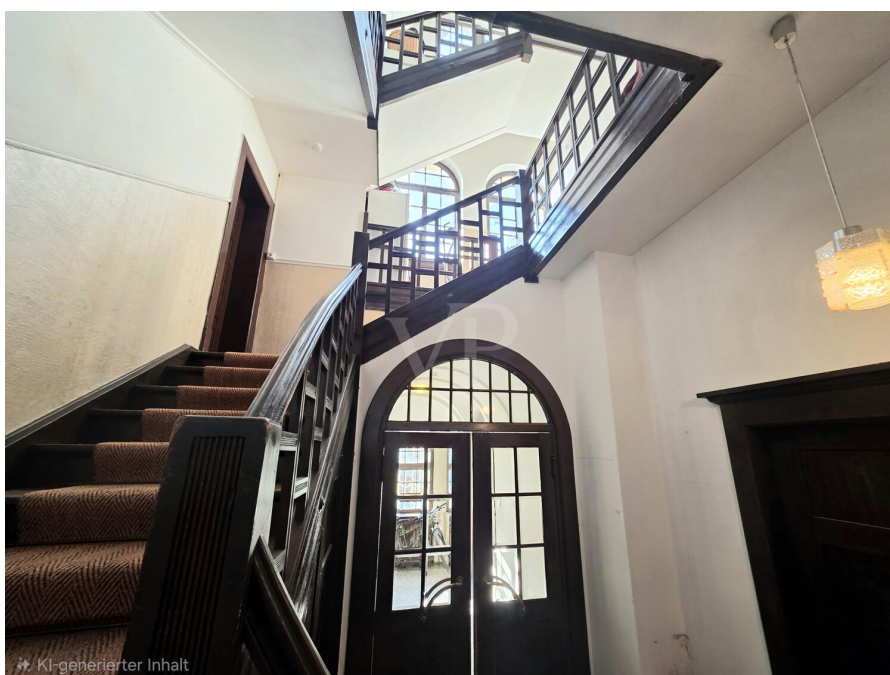
Objektnummer: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

## Die Immobilie



✦ KI-generierter Inhalt

Objektnummer: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

## 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: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

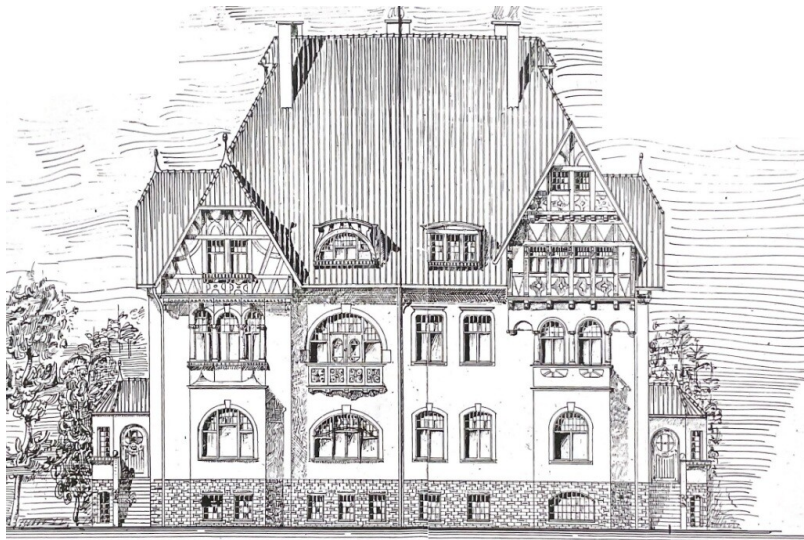


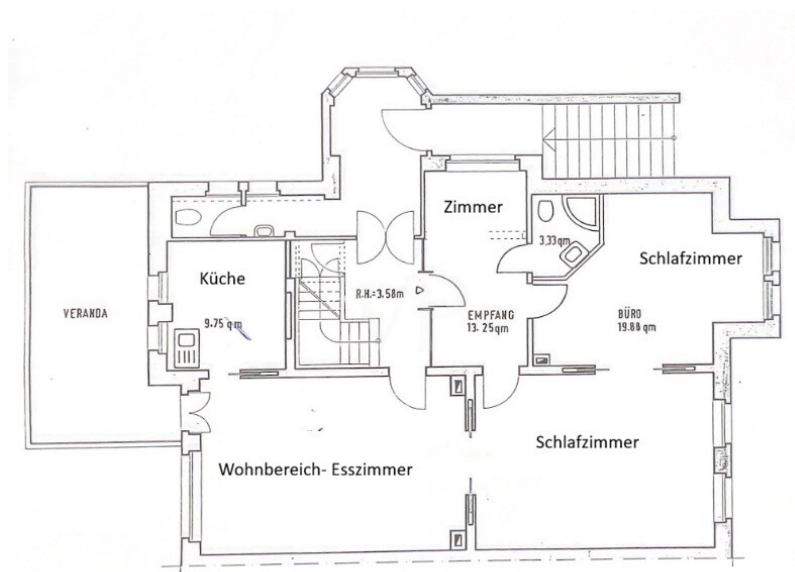
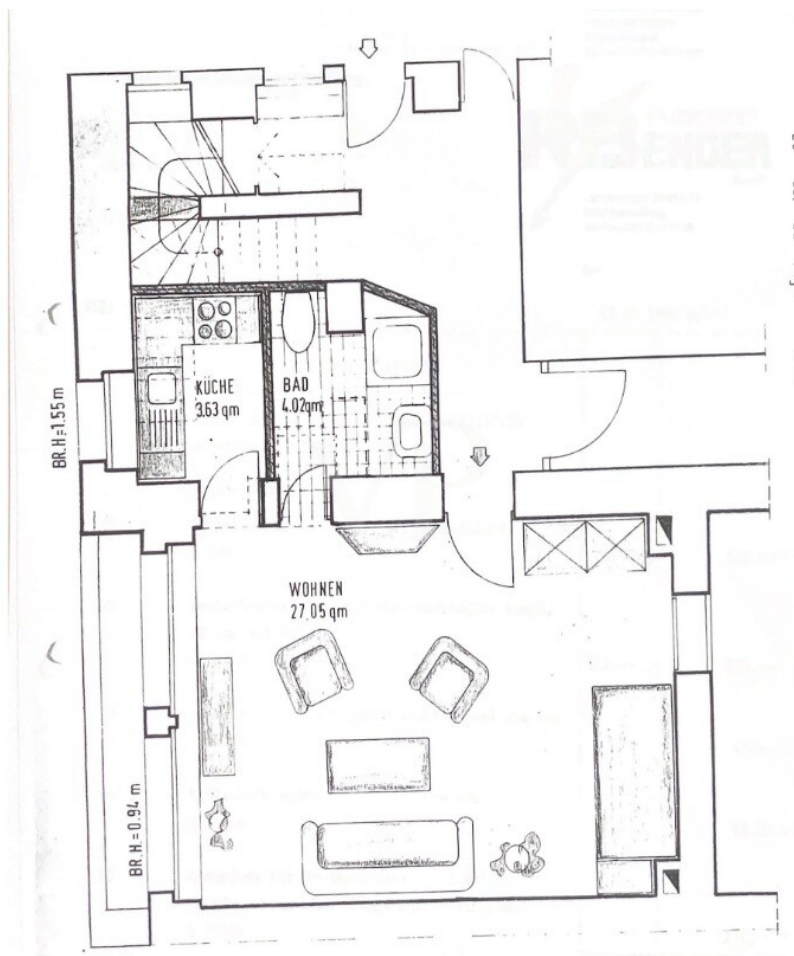
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

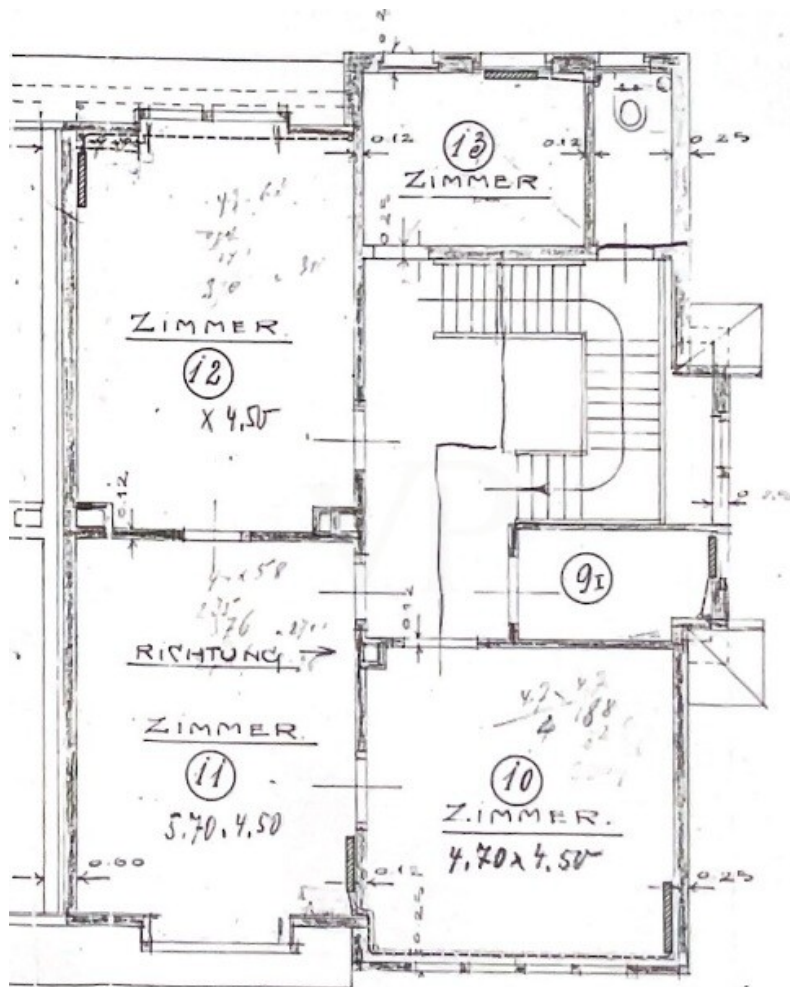
Objektnummer: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

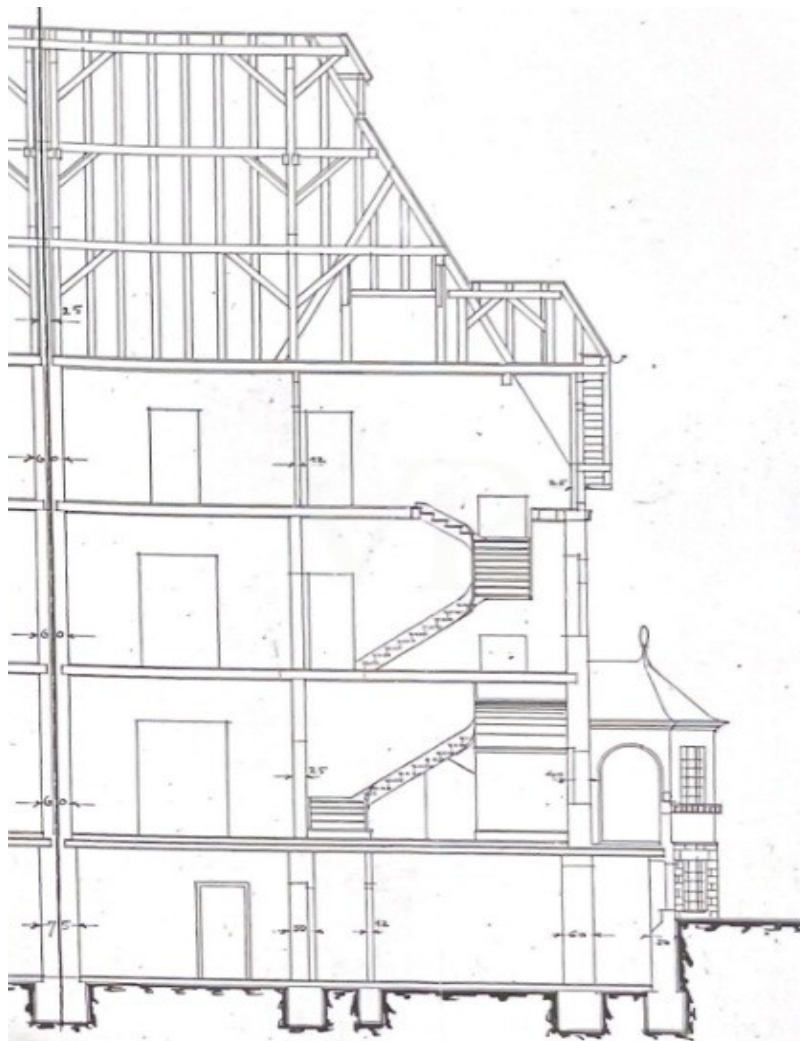
## Grundrisse











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: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche, denkmalgeschützte Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten und repräsentativsten Wohnlagen Heidelbergs – im beliebten Stadtteil Neuenheim. Das vermietete Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als hochwertiges Doppelwohnhaus mit Garten und Einfriedung errichtet und besticht bis heute durch seine architektonische Qualität und seinen historischen Charme.

Die Liegenschaft ist Teil eines gewachsenen, villenartigen Wohnensembles, das durch großzügige Grundstücke, stilprägende Fassaden und eine ruhige, grüne Umgebung geprägt ist. Die Bebauung zeichnet sich durch Elemente der späten Gründerzeit mit Einflüssen der Reformarchitektur aus – mit steilen Satteldächern, gegliederten Fassaden, Erkern sowie liebevollen Details, die dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung verleihen.

Die Haus steht auf einem attraktiven Eckgrundstück mit einer Fläche von über 593 m<sup>2</sup> und bietet neben der bestehenden Bebauung ein großzügiges Umfeld mit Gartenflächen und einer zusätzlichen Garage.

Das Gebäude umfasst insgesamt vier Wohneinheiten, die sich auf das Souterrain, das Erdgeschoss sowie zwei Obergeschosse verteilen. Die Wohnflächen gliedern sich dabei in ca. 108 Quadratmetern im Erdgeschoss, ca. 97 Quadratmetern im ersten Obergeschoss, ca. 106 Quadratmetern im zweiten Obergeschoss sowie ca. 36 Quadratmetern im Souterrain. Insgesamt ergibt sich somit eine Gesamtwohnfläche von rund 348 Quadratmetern.

Die Grundrisse sind großzügig und klassisch geschnitten, mit hohen Decken, repräsentativen Wohnräumen, teilweise Erkern sowie typischen Altbauetails.

Ein besonderes Highlight ist die in wenigen Monaten frei werdende Wohnung im 2. Obergeschoss, die sich zur Eigennutzung oder individuellen Gestaltung anbietet. Darüber hinaus besteht im Dachbereich zusätzliches Wohn- Ausbaupotenzial, das weitere Nutzungsmöglichkeiten oder Verbindungen eröffnet (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung).

Bei dieser Immobilie handelt es sich nicht um ein klassisches Renditeobjekt, sondern vielmehr um eine seltene Gelegenheit, eine besondere und historisch wertvolle Liegenschaft in einer der begehrtesten Lagen Heidelbergs zu erwerben.

Das Objekt richtet sich insbesondere an Käufer mit einem langfristigen Anlagehorizont, die den Wert einer gewachsenen Immobilie mit Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen. Zugleich eröffnet sich die Perspektive, künftig eigenen Wohnraum in einem außergewöhnlichen Umfeld zu nutzen und eine repräsentative Immobilie mit individuellem Charakter und architektonischer Ausstrahlung zu erwerben.

**Objektnummer: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## **Ausstattung und Details**

- vermietetes Mehrfamilienhaus
- 4 von 4 Wohnungen sind vermietet, die Wohnung im zweiten Obergeschoss wird im Juni / juli 2026 frei
- Denkmalschutztes Gebäude mit besonderem architektonischem Charakter
- Großzügiges Eckgrundstück mit über 593 m<sup>2</sup> Fläche
- Vier Wohneinheiten mit klassischer Altbauaufteilung und großzügigen Grundrissen
- Perspektivisch freie Dachgeschosswohnung – ideal für Eigennutzer oder individuelle Nutzung
- Weiteres Ausbaupotenzial im Dachbereich (zusätzliche Reservefläche)
- Repräsentative Fassade mit historischen Details und stilprägenden Elementen
- Ruhige, gewachsene Villenlage in Heidelberg-Neuenheim
- Fernwärme (zukunftsfähige Energieversorgung)
- laufende Mieteinnahmen – detaillierte Mietaufstellung liegt vor und kann zur Verfügung gestellt werden
- Garage am Haus vorhanden
- Teilweise modernisierte Einheiten (u. a. Elektrik, Sanitär, Fenster je nach Wohnung)
- Attraktive Kombination aus Bestand, Entwicklungspotenzial und Eigennutzungsmöglichkeit
- Seltene Gelegenheit zum Erwerb einer charaktervollen Immobilie in sehr guter Lage

**Objektnummer: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Neuenheim erstreckt sich gegenüber Bergheim und der Altstadt am nördlichen Neckarufer. Der Heiligenberg mit dem Philosophenweg liegt im Osten des Stadtteils an der Grenze zu Ziegelhausen. Im Norden schließt sich Handschuhsheim an. Von Wieblingen im Westen ist Neuenheim durch den Neckar getrennt.

Neuenheim ist deutlich älter als Heidelberg selbst. Bis zur zunehmenden Urbanisierung der Gründerzeit war es vor allem ein Bauern-, Winzer- und Fischerdorf. 1891 war Neuenheim der erste Heidelberger Stadtteil, der durch Eingemeindung eines Nachbardorfes entstand. Der westliche Bereich des Stadtteils ist geprägt durch Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Kliniken, Universitätsinstitute und umfangreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die Lage am Neckar mit der Neckarwiese und dem Philosophenweg tragen zu dem hohen Erholungswert bei.

Neuenheim zeichnet sich durch seine günstige Lage, seine durch viele Villen geprägte Architektur, hervorragende Infrastruktur und viele Grünflächen aus, was sich vor allem steigernd auf die Mietpreise auswirkt und wohlhabende Bürger aus der gesamten Region anzieht.

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, da Heidelberg an das deutsche ICE-Netz angebunden ist.

**Objektnummer: 26018005 - 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 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 eine 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: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Robert Busch**

---

**Augustaanlage 30, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 92 10 031 0**

**E-Mail: [commercial.rhein-neckar@von-poll.com](mailto:commercial.rhein-neckar@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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