

Heidelberg / Ziegelhausen

Großzügiges modernisiertes Familienhaus mit Sonnengarten und Neckarblick

Property ID: 26018007

RESERVIERT



www.von-poll.com

RENT PRICE: 4.450 EUR • LIVING SPACE: ca. 332 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 962 m²

Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

At a glance

Property ID	26018007	Rent price	4.450 EUR
Living Space	ca. 332 m ²	Additional costs	1.000 EUR
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Available from	01.05.2026	Condition of property	Modernised
Rooms	11	Construction method	Solid
Bedrooms	9	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1920		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	89.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.07.2032	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property



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

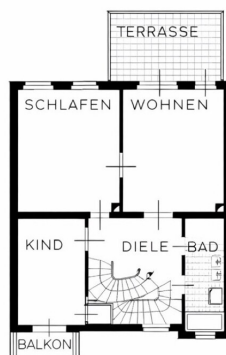
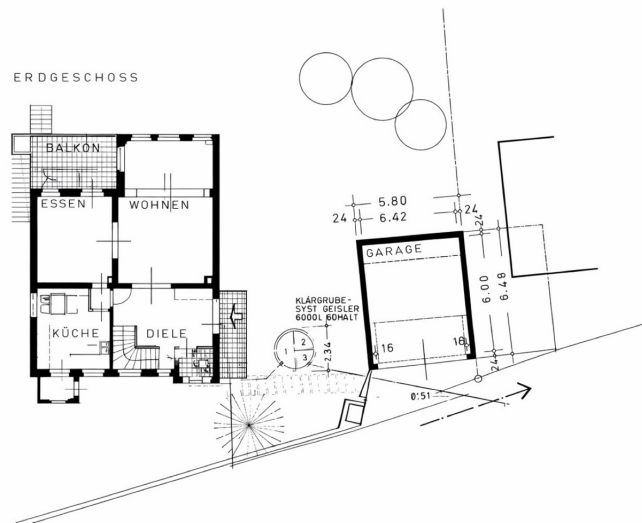
Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

The property

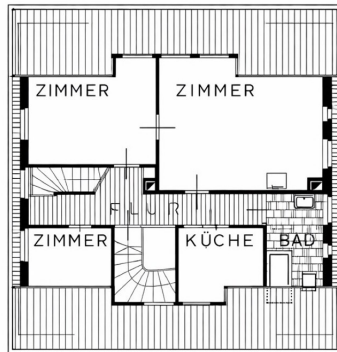


Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

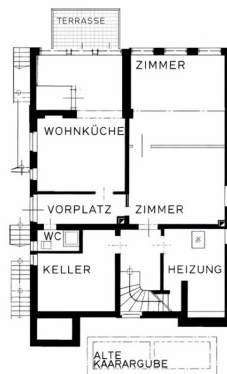
Floor plans

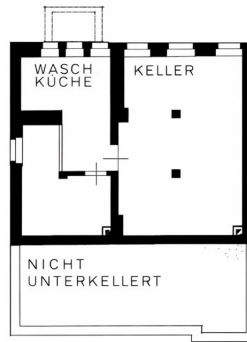


OBERGESCHOSS

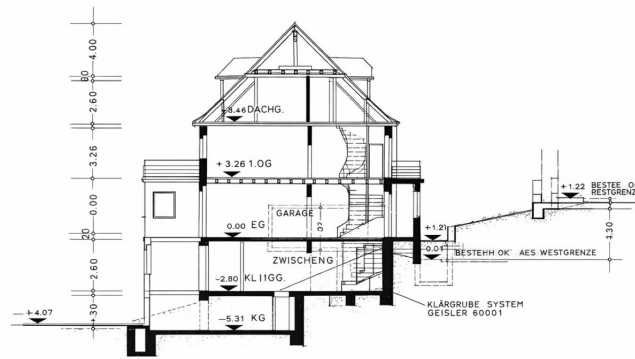


DACHGESCHOSS

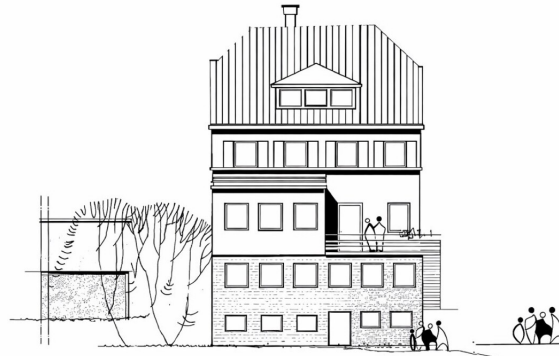
ZWISCHENGESCHOSS
JETZIGER ZUSTAND



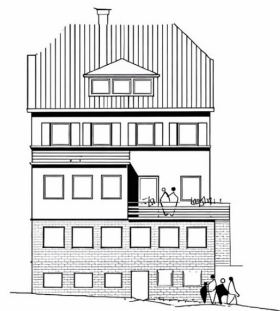
KELLERGESCHOSS
JETZIGER ZUSTAND



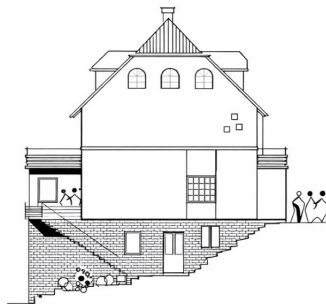
SCHNITT A - B



SÜDANSICHT



SÜDANSICHT



OSTANSICHT

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

A first impression

Dieses umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund 332 m² Wohnfläche bietet das ursprünglich 1918 errichtete und 2023 modernisierte Haus viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem Fenster, Heizkörper, Heizungsanlage, Steigleitungen, Küchen sowie moderne Bäder erneuert. Das Haus wird Innen frisch gestrichen übergeben und ist bezugsfrei ab 1. Mai.

Das ca. 962 m² große Hanggrundstück ermöglicht eine attraktive Gartengestaltung und eröffnet einen schönen Blick auf den Neckar. Die Südausrichtung sorgt für helle Wohnräume und direkten Zugang zu drei großzügigen Terrassen mit Gartenbezug.

Die Wohnfläche verteilt sich über mehrere Ebenen:

Erd-, Ober- und Dachgeschoss bieten zusammen ca. 257 m² Wohnfläche

Das separate Gartengeschoss (ca. 75 m²) eignet sich ideal für

Mehrgenerationenwohnen, Au-pair, Gäste oder Büro bzw. Geschäftsräume – mit eigenem Zugang und interner Verbindung.

Das Terrassengeschoss (ca. 62 m² Nutzfläche) bietet zusätzlichen Raum für Hobby, Fitness oder Feiern

Insgesamt stehen 11 Zimmer, darunter 9 Schlafzimmer und 3 moderne Bäder, zur Verfügung. Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie eine Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas sorgen für effiziente und komfortable Wärme.

Abgerundet wird das Angebot durch einen ebenerdigen Zugang, zwei Außenstellplätze sowie zwei Garagenstellplätze. Der sonnige Garten mit Hanglage bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und unterstreicht den hohen Wohnwert. Dank großzügiger Flächen, flexibler Nutzungsmöglichkeiten und naturnaher Lage mit Neckarblick eignet sich dieses Haus ideal für große Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Die Nutzung der separat zugänglichen

Einliegerwohnung als Büro oder Geschäftsräume wäre ebenfalls möglich.

Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Details of amenities

- Großzügiges Wohnhaus auf 4 Ebenen, zzgl. tagesheller Partyraum mit WC und Lagerraum.
- Insgesamt ca. 332 m² Wohnfläche
- Frisch gestrichen zur Übergabe,
- bezugsfrei ab 1. Mai
- Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit zusammen ca. 257 m² Wohnfläche
- Höher gelegenes Gartengeschoss mit ca. 75 m² Wohnfläche mit separatem Eingang, auch intern verbunden. Nutzung auch für Büroräume geeignet.
- großzügige Waschküche und Heizungskeller mit Stauraum
- Terrassengeschoss mit ca. 62 m² Nutzfläche, ideal als Hobby- oder Partyraum nutzbar
- Fußbodenheizung unter Fliesen im Erdgeschoss
- Moderne Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas
- Großzügiger Garten in leichter Hanglage
- Ebenerdiger Zugang mit komfortablen zwei Außenstellplätzen
- Zusätzlich zwei Garagenstellplätze
- Umfassend modernisiert im Jahr 2023
- Erneuert wurden u. a. Fenster, Küchen, Heizkörper, Heizungsanlage und Bäder
- Südausrichtung zum Garten mit drei großen Terrassen
- Ideal für eine große Familie, z. B. mit Eltern, Au-pair oder größeren Kindern im separaten Gartengeschoss
- Blick auf Neckar

Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem der schönsten Stadtteile Heidelbergs. Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebeliche, sonnige Neckartal. Die schön gestaltete Nachbarschaft lädt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen im angrenzenden Odenwald ein.

Das Anwesen liegt in ruhiger Aussichtslage von Ziegelhausen, in einem Wohngebiet mit ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Haus ist dennoch schnell und bequem zu erreichen. Großzügig angelegte Grundstücke mit altem Baumbestand, gepflegten Vorgärten und verkehrsberuhigten Spielstraßen bieten hier ein absolut ruhiges Umfeld.

Eine Bushaltestelle in nur 5 Minuten Entfernung sowie eine S-Bahn-Haltestelle in ca. 8 Gehminuten bieten eine angenehme Anbindung in die Altstadt oder nach Neuenheim. Mit dem Fahrrad können Sie entlang des Neckars wunderschöne Strecken in die Heidelberger Innenstadt genießen oder nach Neckargemünd fahren.

Lassen Sie sich von dem herrlichen Blick auf das Wasser und dem nahen Waldgebiet verzaubern und genießen Sie die sonnige Südseite des Gartens.

Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS 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.

Property ID: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Barbara Busch

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: heidelberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com