

Heidelberg - Neuenheim

# VON POLL Traumhafte Jugendstilvilla in Neuenheim

*Property ID: 26018011*



**PURCHASE PRICE: 4.900.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 420 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 960 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

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

Property ID: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

## At a glance

Property ID	26018011	Purchase Price	4.900.000 EUR
Living Space	ca. 420 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof		
Rooms	15		
Bedrooms	6		
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	1898	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 5 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

**Property ID: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	District heating		

Property ID: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

## The property



Property ID: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

## The property



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)

**Property ID: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## A first impression

Zum Verkauf steht eine denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1898 mit einer Wohnfläche von ca. 420 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 960 m<sup>2</sup>. Die Immobilie beeindruckt durch ihre feine Lage und besticht durch die gelungene Kombination aus Stilelementen des 19. Jahrhunderts und moderner Ausstattung. Sie wurde 1999 kernsaniert und verfügt über originalgetreu erhaltene Stuckelemente sowie hohe Decken.

Die Villa bietet Ihnen insgesamt 15 Zimmer, die großzügig aufgeteilt sind und viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche bieten. Hier finden Sie 6 Schlafzimmer, die ausreichend Raum für eine große Familie oder Gäste bieten. Vier Badezimmer stehen zur Verfügung.

Die großzügige Raumaufteilung setzt sich auch im Außenbereich fort: Die Villa verfügt über eine Terrasse, auf der Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und entspannte Stunden verbringen können. Der große, elegante Garten lädt zum Verweilen ein und bietet viel Platz für Kinder und Haustiere.

Die Immobilie verfügt über 5 Stellplätze sowie eine eigene Garage, sodass für ausreichend Parkmöglichkeiten gesorgt ist. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine installierte Alarmanlage.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Kachelöfen, die neben der Hauptheizung für eine angenehme und behagliche Wärme sorgen. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Zentralheizung, die mit Fernwärme betrieben wird.

Zusammenfassend ist diese denkmalgeschützte Villa ein Juwel aus vergangener Zeit mit moderner Ausstattung. Sie bietet luxuriöse Wohnverhältnisse auf großzügigem Raum und lädt mit ihrer Terrasse und dem Garten zum Entspannen im

Freien ein. Die Bestlage mit hervorragender Infrastruktur sowie der gepflegte Zustand machen dieses Objekt zu einem absoluten Must-see mit großartigem Potenzial.

**Property ID: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## Details of amenities

- 1887 erbaut
- denkmalgeschützt
- feine Lage
- 1999 kernsaniert
- Fischgrätparkett
- originale Stilelemente
- hohe Decken
- Masterbad ensuite
- gehobene Ausstattung
- Stuck
- Fernwärme
- Sauna und Fitnessbereich
- Weinkeller
- Terrasse
- großer eleganter Garten
- 5 Stellplätze und 1 Garage
- Alarmanlage

**Property ID: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## All about the location

Der Stadtteil 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 Handschuhheim 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 steigend 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.

**Property ID: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## Other information

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

**Property ID: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## 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](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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