

Heidelberg / Boxberg

Freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau im Bauhaus-Stil + großes Grundstück und herrlicher Aussicht

Property ID: 26018001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 329,94 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.024 m²

Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

- **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: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

At a glance

Property ID	26018001	Purchase Price	1.100.000 EUR
Living Space	ca. 329,94 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	11	Modernisation / Refurbishment	2017
Bathrooms	3	Condition of property	In need of renovation
Year of construction	1965	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Usable Space	ca. 105 m²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	396.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.05.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

The property



www.von-poll.com



Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

The property



Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

The property



Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

The property



Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

The property



Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

The property



Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

The property



Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

The property



Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

The property



Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

The property

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2021

Top-Makler Heidelberg

★★★★★

Höchstnote für
Von Poll Immobilien

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

JACASA

Top bewertet

**Immobilien
Makler**

★★★★★

Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

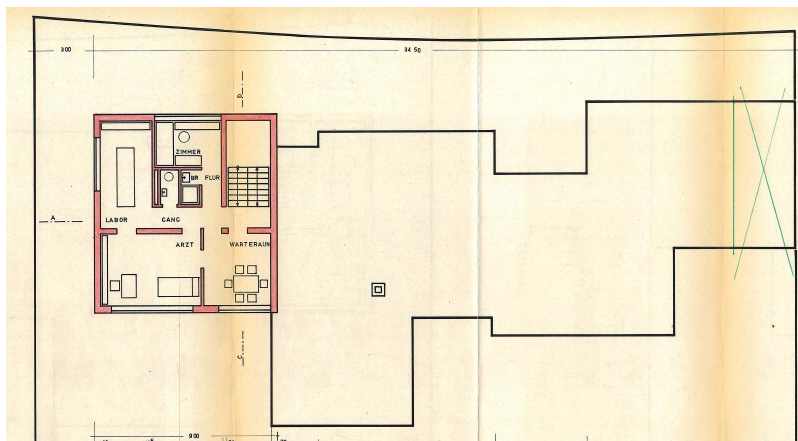
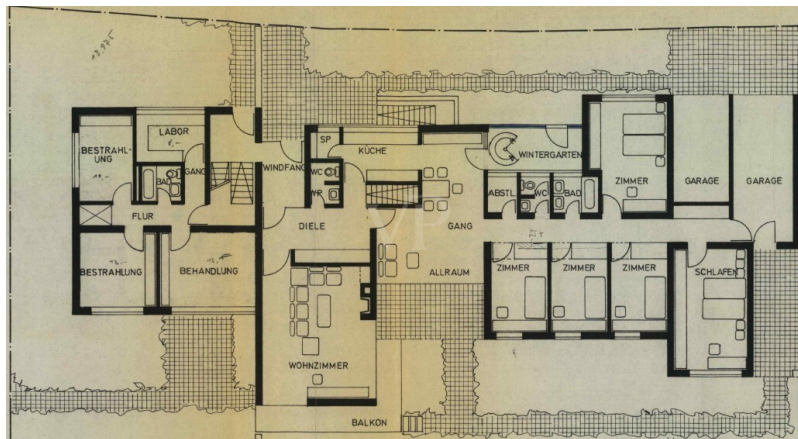
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

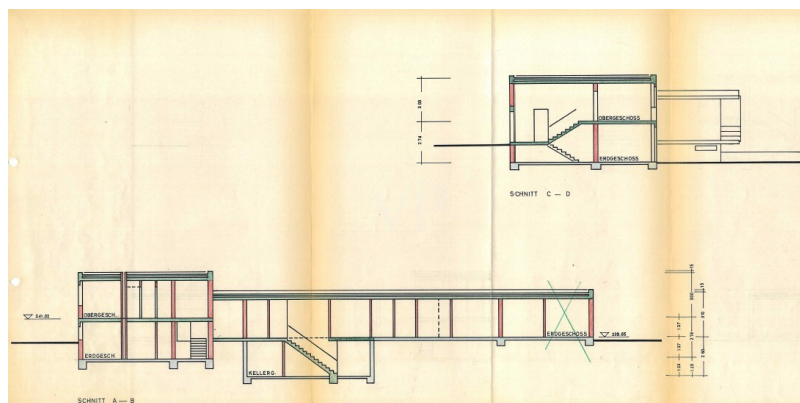
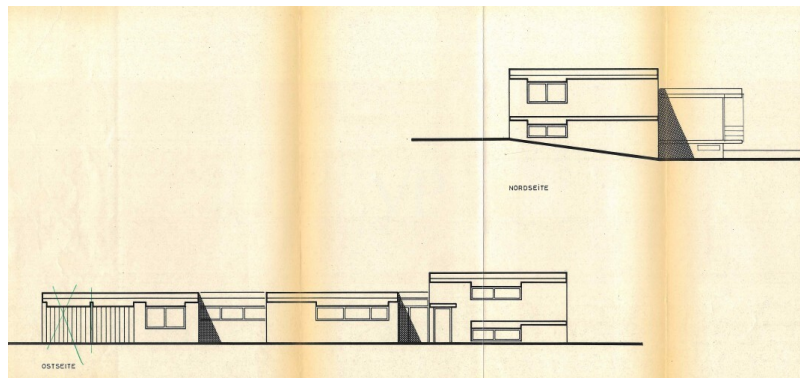
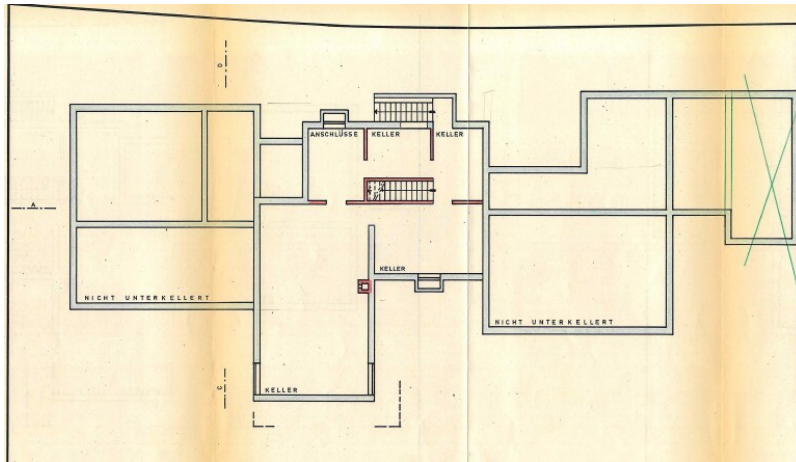
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

Floor plans







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: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

A first impression

Dieses außergewöhnliche freistehende Einfamilienhaus im architektonischen "Bauhaus-Stil" befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger und gewachsener Wohnlage in Heidelberg auf dem Boxberg.

Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1965 als repräsentatives Wohnhaus mit integriertem Anbau errichtet. Heute bietet das Objekt insgesamt ca. 330 Quadratmeter Wohnfläche sowie zusätzlich weitere Nutzflächen.

Das Wohnhaus überzeugt durch seine großzügige Grundrissgestaltung, eine sehr gute Raumaufteilung und eine effiziente Flächennutzung. Helle Räume, klare architektonische Linien und eine solide Bauweise unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie. Der zusätzliche Anbau ergänzt das Haus harmonisch und bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus ist unterkellert und verfügt über zwei Garagen sowie weitere PKW-Außenstellplätze. Der weitläufige Garten bietet viel Gestaltungsmöglichkeiten, Privatsphäre sowie eine angenehme Ruhe.

Die Immobilie ist bereits größtenteils geräumt sowie unbewohnt und kann kurzfristig übernommen werden. Aufgrund des bestehenden Sanierungs- und Modernisierungspotenzials eignet sich das Objekt ideal für Käufer, die ein architektonisch besonderes Zuhause mit individueller Gestaltungsfreiheit suchen.

Die ruhige Lage im Heidelberger Stadtteil Boxberg bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Grün sowie eine gute Anbindung an die Heidelberger Innenstadt, die Universität und die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar.

Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

Details of amenities

- **Freistehendes Einfamilienhaus mit separatem Praxisanbau (ehemalige Arztpraxis)**
- **Großzügiges Grundstück mit über 1.000 m²**
- **Erweiterung des Wohnhauses mit Arztpraxis, genehmigt 1981**
- **Massivbauweise**
- **Gesamtwohnfläche ca. 330 m²**
- **Nutzfläche ca. 105 m²**
- **Zwei Garagen**
- **Zwei PKW- Außenstellplätze**
- **Unterkellert**
- **Großzügiger Garten**
- **Ruhige, familienfreundliche Wohnlage im Heidelberger Stadtteil Boxberg**
- **Freistehende Bebauung**
- **Gebäude aktuell unbewohnt und sofort verfügbar**
- **Ehemalige Arztpraxis mit separatem Zugang**
- **Praxis kann grundsätzlich wieder gewerblich genutzt oder – als Wohnraum umgewandelt werden**
- **Sanierungs- und Modernisierungsbedarf**

Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

All about the location

Der Boxberg zählt zu den grünen und ruhigen Wohnlagen im Süden von Heidelberg. Der Stadtteil liegt in erhöhter, naturnaher Lage und ist von weitläufigen Wald- und Erholungsgebieten umgeben. Die Nähe zum Königstuhl und den umliegenden Wäldern verleiht dem Standort einen besonders hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung, viel Grün und einem angenehmen, gewachsenen Wohnumfeld. Insbesondere freistehende Einfamilienhäuser und großzügige Grundstücke unterstreichen den hochwertigen und familienfreundlichen Charakter dieser Wohnlage. Die angrenzenden Wald- und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Wanderungen, Jogging und weiteren Freizeitaktivitäten ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich unter anderem vor Ort. Darüber hinaus steht in den nahegelegenen Stadtteilen, insbesondere in Heidelberg-Rohrbach, in wenigen Fahrminuten eine umfassende Infrastruktur mit Supermärkten, Fachgeschäften, Restaurants und zahlreichen Dienstleistungsangeboten zur Verfügung.

Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung an die Heidelberger Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A5 und A656 sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Verbindung in die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar.

Der Boxberg verbindet ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der urbanen Infrastruktur und bietet damit eine hohe Lebensqualität für Familien, Freiberufler und anspruchsvolle Eigennutzer.

Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

Other information

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 ein 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.

Property ID: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com