

Heidelberg

# Immeuble de 4 logements bien entretenu, avec possibilité d'occupation par le propriétaire, situé sur le Boxberg à Heidelberg.

CODE DU BIEN: 25018032



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

PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 380,36 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.150 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25018032</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 380,36 m²</b>                 |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1963</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre, 2 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>1.290.000 EUR</b>                                                              |
| <b>Interest/Investment houses</b>   | <b>Maison multifamiliale</b>                                                      |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2000</b>                                                                       |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                   |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                     |
| <b>Espace locatif</b>               | <b>ca. 405 m²</b>                                                                 |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, Balcon</b>                                                           |

**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 12.05.2032           |
| Source d'alimentation                            | Chauffage à distance |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 135.60 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | E                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1963                   |

**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## La propriété



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



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

**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg

## La propriété

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



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

**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## Une première impression

Dieses gepflegte 4-Parteienhaus befindet sich im schönen Heidelberger Stadtteil Boxberg. Die Immobilie wurde 1960 erbaut und die Wohnungen im Lauf der Jahre immer wieder modern renoviert.

Die Immobilie und steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> Fläche. Das Haus bietet eine Wohnfläche von 380,36 m<sup>2</sup> und insgesamt eine vermietbare Fläche von rund 405 m<sup>2</sup>, da im Souterrain zusätzlich eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von 24,64 m<sup>2</sup> vorhanden ist.

Das Haus ist derzeit vollständig vermietet und wird derzeit WG-Konzept genutzt. Es erzielt eine monatliche Kaltmiete von 6.250 € und entsprechend 75.000 € jährlich. Dies entspricht einer Durchschnittsmiete pro Quadratmeter von 16,43 €.

Der Quadratmeterpreis bei gegebene Wohnfläche beträgt 3.549,27 €. Die jährliche Kaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis liegt beim 18-fachen, was eine interessante und solide Kapitalanlage darstellt.

**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## Détails des commodités

- überwiegend renovierte Wohnungen
- 2 Freiplätze
- großer Garten
- unverbaubarer Blick
- Regenwasserzisterne
- Photovoltaikanlage
- 3 Balkone
- 1 Wintergarten
- 1 Terrasse

**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## Tout sur l'emplacement

### Allgemeine Informationen:

Der Stadtteil Boxberg liegt im Süden der Stadt Heidelberg, am Westhang des Bergmassivs Königstuhl.

Die Höhenlage bewegt sich zwischen etwa 210 m und 270 m über Normalnull.

Das Gelände erstreckt sich oberhalb des Rheintals beziehungsweise oberhalb des Stadtteils Rohrbach (Heidelberg) im Hangbereich.

### Umgebung & Bebauung:

Der Stadtteil wurde als eine der ersten großen Stadterweiterungen Heidelbergs nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelt – insbesondere ab den 1960er Jahren.

Der Bereich trägt den Namen „Waldparksiedlung“, was bereits die Charakteristik unterstreicht: Grünlage, Waldnähe, Hanglage mit freiem Blick.

Bauweise und Bebauung sind gestaffelt: Im Hangbereich oder am Waldrand finden sich Wohnblöcke mit mehreren Geschossen, während auf der dem Tal zugewandten Seite (Wiesenlage) eher Einfamilien- und Reihenhäuser errichtet wurden.

Vom Stadtteil aus gibt es freie Ausblicke ins Rheintal und weiter bis in die Pfalz bzw. Rheinebene – ein oft hervorgehobenes Merkmal

**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 12.5.2032.**

**Endenergiebedarf beträgt 135.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Barbara Busch und Isabella Busch**

---

**Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg**

**Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0**

**E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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