

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 m<sup>2</sup></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 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Balcon</b>

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

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage à distance</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation d'énergie	<b>135.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>12.05.2032</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Chauffage à distance</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1963</b>

CODE DU BIEN: 25018032 - 69126 Heidelberg

## La propriété



[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**

---

**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)**