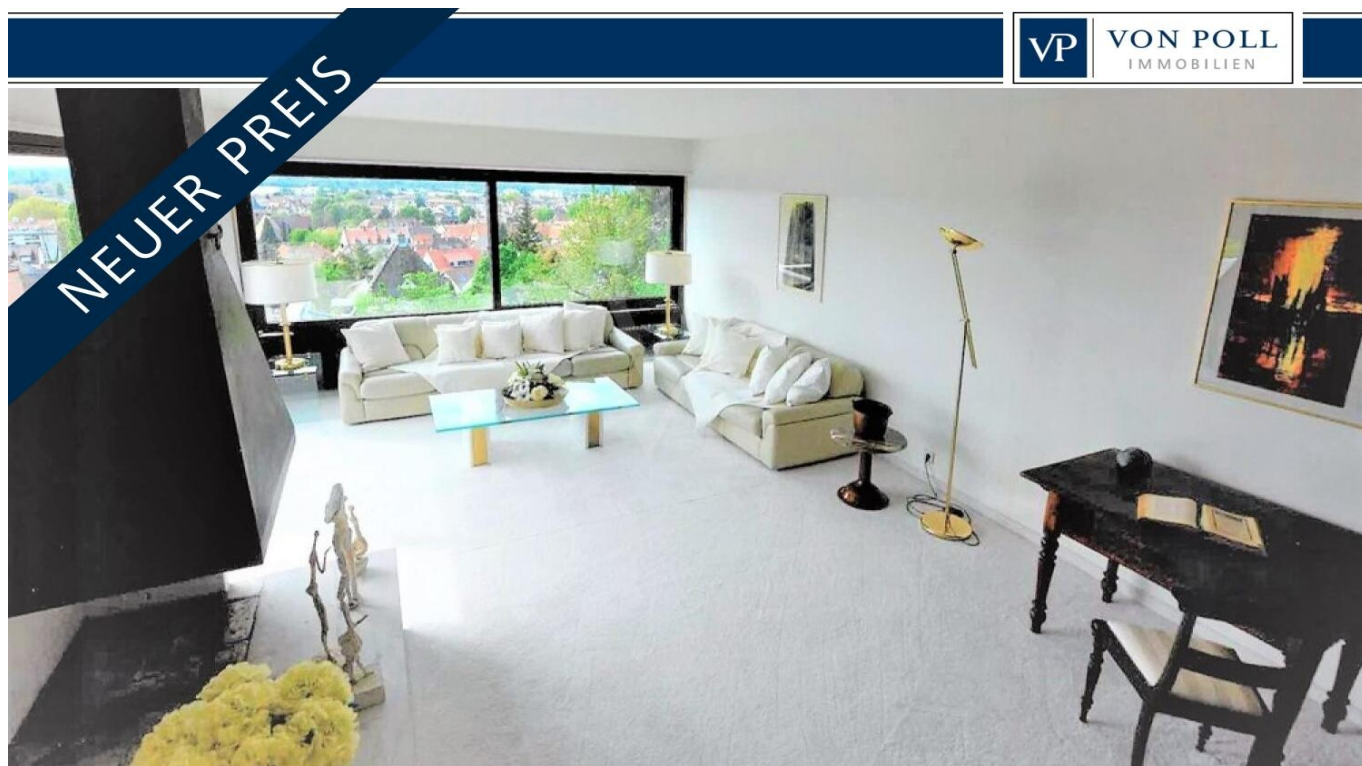


Heidelberg / Handschuhsheim

Disponible jusqu'au 31/12/2025 : Appartement exclusif avec vue imprenable sur les toits d'Heidelberg et une grande terrasse exposée plein sud.

CODE DU BIEN: 25018004



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

PRIX D'ACHAT: 1.195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.237 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

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

CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25018004
Surface habitable	ca. 170 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.195.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

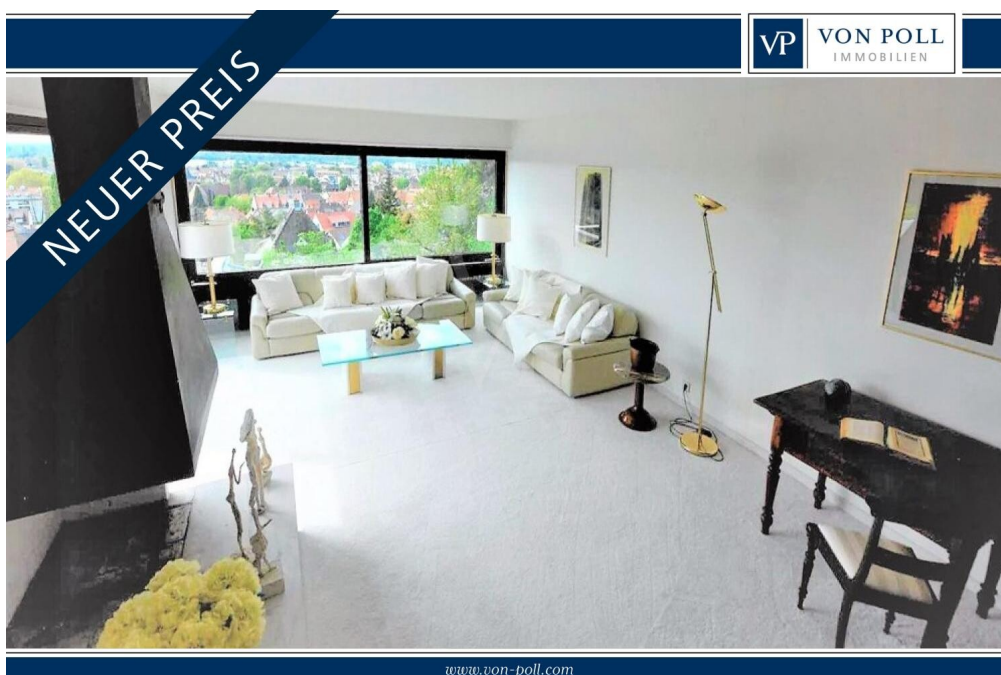
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	03.01.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	174.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhshheim

## La propriété



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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 11/26

CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhshaim

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Une première impression

Appartement exclusif avec vue imprenable sur les toits d'Heidelberg et une grande terrasse exposée plein sud. Ce spacieux appartement, construit en 1973 et rénové en 2018, offre environ 170 m<sup>2</sup> de surface habitable. Composé de cinq pièces, dont trois chambres et une salle de bains, il offre un cadre de vie confortable. Une terrasse panoramique prolonge l'espace de vie et crée un agréable espace extérieur. L'agencement bien pensé est particulièrement remarquable et confère une impression d'espace. Les pièces, baignées de lumière, créent une atmosphère ouverte et accueillante. Toutes les pièces donnent directement sur la vaste terrasse, qui offre une vue imprenable sur les toits d'Heidelberg et la plaine du Rhin. Cette vue assure un confort de vie exceptionnel et fait de la terrasse un atout majeur de ce bien. Le séjour est agrémenté d'une cheminée à foyer ouvert, créant une ambiance chaleureuse. L'appartement est également accessible par funiculaire. Un garage privé est inclus, offrant un stationnement pratique et sécurisé. L'ensemble de la propriété s'étend sur un terrain d'environ 1 237 m<sup>2</sup>, conférant à cet appartement une exclusivité particulière. Les éléments existants offrent une base agréable pour des possibilités d'aménagement personnalisées. Ce bien est idéal pour ceux qui apprécient les grands espaces, un agencement bien pensé et des vues exceptionnelles. Une visite vous permettra d'apprécier par vous-même les atouts de cette propriété.



**CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Détails des commodités

- großzügige, lichtdurchflutete Räume
- uneinsehbare Wohnung über den Dächern Heidelbergs
- unverbaubarer Blick
- traumhafte Südterrasse mit Blick bis in die Rheinebene
- großzügige Raumplanung
- Schrägaufzug
- offener Kamin
- sämtliche Räume/Zimmer haben Zugang auf die Terrasse
- abgeschlossener Garagenstellplatz

**CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Tout sur l'emplacement

Handschuhsheim ist der nördlichste Stadtteil Heidelbergs und äußerst beliebt bei jungen Familien, Studenten und Akademikern.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung erreichen Sie die Universitäten innerhalb weniger Minuten. Die Innenstadt ist ebenfalls sehr gut durch die beiden Straßenbahnlinien erreichbar.

Des Weiteren verfügt Handschuhsheim über eine ideale Infrastruktur, sodass es keine langen Wege zu den nächsten Schulen, Kindergärten und Geschäften des täglichen Bedarfs gibt.

Die Immobilie liegt im Herzen Handschuhsheims, in unmittelbarer Nähe zur historischen Tiefburg und der St. Vituskirche, der ältesten Kirche Heidelbergs.

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

**CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 174.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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 eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## 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

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

---

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