

Heidelberg / Ziegelhausen

# Großzügiges modernisiertes Familienhaus mit Sonnengarten und Neckarblick

CODE DU BIEN: 26018007

RESERVIERT



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

**PRIX DE LOYER: 4.450 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 332 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 962 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

- [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: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26018007	Prix de loyer	4.450 EUR
Surface habitable	ca. 332 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	1.000 EUR
Type de toiture	Toit en pavillon	Type de bien	Maison multifamiliale
Disponible à partir du	01.05.2026	Modernisation / Rénovation	2024
Pièces	11	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	9	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1920		
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	89.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.07.2032	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



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

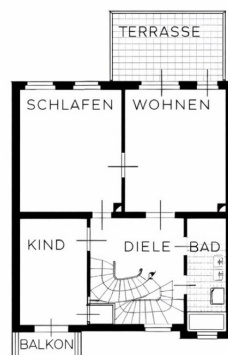
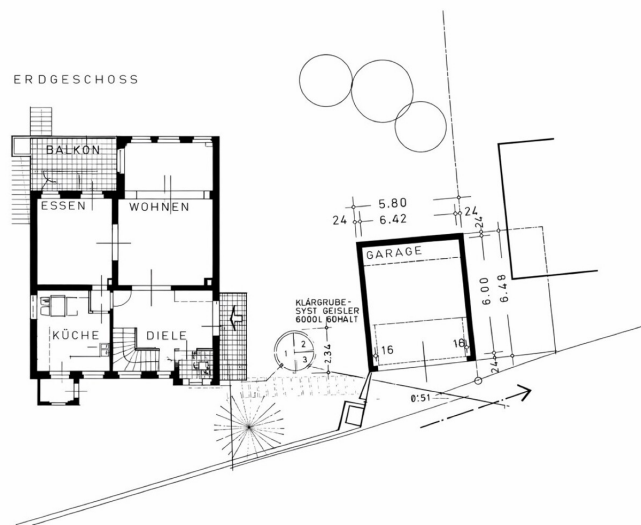
CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété

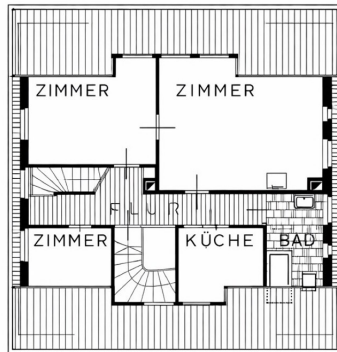


CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

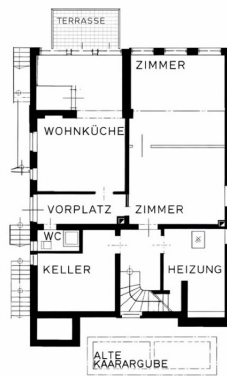
## Plans d'étage

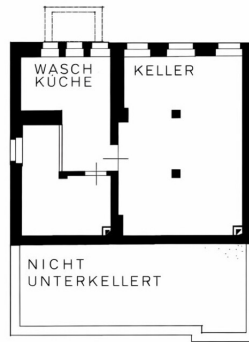


OBERGESCHOSS

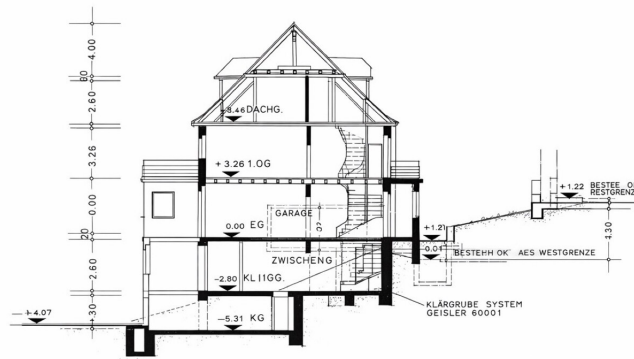


DACHGESCHOSS

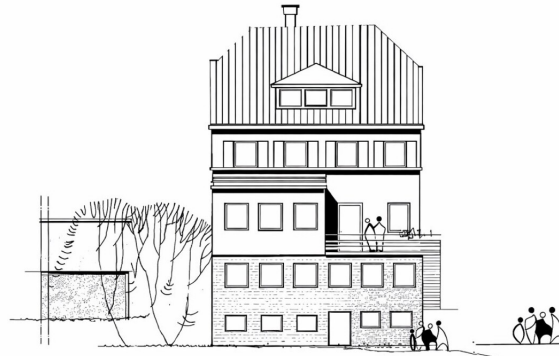
ZWISCHENGESCHOSS  
JETZIGER ZUSTAND



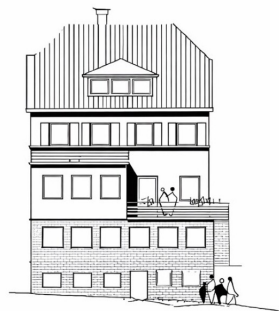
KELLERGESCHOSS  
JETZIGER ZUSTAND



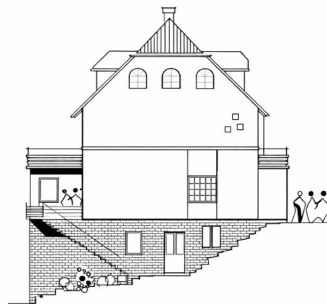
SCHNITT A - B



SÜDANSICHT



SÜDANSICHT



OSTANSICHT

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: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Une première impression

Dieses umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund 332 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das ursprünglich 1918 errichtete und 2023 modernisierte Haus viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem Fenster, Heizkörper, Heizungsanlage, Steigleitungen, Küchen sowie moderne Bäder erneuert. Das Haus wird Innen frisch gestrichen übergeben und ist bezugsfrei ab 1. Mai.

Das ca. 962 m<sup>2</sup> große Hanggrundstück ermöglicht eine attraktive Gartengestaltung und eröffnet einen schönen Blick auf den Neckar. Die Südausrichtung sorgt für helle Wohnräume und direkten Zugang zu drei großzügigen Terrassen mit Gartenbezug.

Die Wohnfläche verteilt sich über mehrere Ebenen:

Erd-, Ober- und Dachgeschoss bieten zusammen ca. 257 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Das separate Gartengeschoss (ca. 75 m<sup>2</sup>) eignet sich ideal für

Mehrgenerationenwohnen, Au-pair, Gäste oder Büro bzw. Geschäftsräume – mit eigenem Zugang und interner Verbindung.

Das Terrassengeschoss (ca. 62 m<sup>2</sup> Nutzfläche) bietet zusätzlichen Raum für Hobby, Fitness oder Feiern

Insgesamt stehen 11 Zimmer, darunter 9 Schlafzimmer und 3 moderne Bäder, zur Verfügung. Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie eine Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas sorgen für effiziente und komfortable Wärme.

Abgerundet wird das Angebot durch einen ebenerdigen Zugang, zwei Außenstellplätze sowie zwei Garagenstellplätze. Der sonnige Garten mit Hanglage bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und unterstreicht den hohen Wohnwert. Dank großzügiger Flächen, flexibler Nutzungsmöglichkeiten und naturnaher Lage mit Neckarblick eignet sich dieses Haus ideal für große Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Die Nutzung der separat zugänglichen

Einliegerwohnung als Büro oder Geschäftsräume wäre ebenfalls möglich.

**CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Détails des commodités

- Großzügiges Wohnhaus auf 4 Ebenen, zzgl. tagesheller Partyraum mit WC und Lagerraum.
- Insgesamt ca. 332 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Frisch gestrichen zur Übergabe,
- bezugsfrei ab 1. Mai
- Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit zusammen ca. 257 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Höher gelegenes Gartengeschoss mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit separatem Eingang, auch intern verbunden. Nutzung auch für Büroräume geeignet.
- großzügige Waschküche und Heizungskeller mit Stauraum
- Terrassengeschoss mit ca. 62 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ideal als Hobby- oder Partyraum nutzbar
- Fußbodenheizung unter Fliesen im Erdgeschoss
- Moderne Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas
- Großzügiger Garten in leichter Hanglage
- Ebenerdiger Zugang mit komfortablen zwei Außenstellplätzen
- Zusätzlich zwei Garagenstellplätze
- Umfassend modernisiert im Jahr 2023
- Erneuert wurden u. a. Fenster, Küchen, Heizkörper, Heizungsanlage und Bäder
- Südausrichtung zum Garten mit drei großen Terrassen
- Ideal für eine große Familie, z. B. mit Eltern, Au-pair oder größeren Kindern im separaten Gartengeschoss
- Blick auf Neckar

**CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem der schönsten Stadtteile Heidelbergs.

Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebeliche, sonnige Neckartal.

Die schön gestaltete Nachbarschaft lädt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen im angrenzenden Odenwald ein.

Das Anwesen liegt in ruhiger Aussichtslage von Ziegelhausen, in einem Wohngebiet mit ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Haus ist dennoch schnell und bequem zu erreichen. Großzügig angelegte Grundstücke mit altem Baumbestand, gepflegten Vorgärten und verkehrsberuhigten Spielstraßen bieten hier ein absolut ruhiges Umfeld.

Eine Bushaltestelle in nur 5 Minuten Entfernung sowie eine S-Bahn-Haltestelle in ca. 8 Gehminuten bieten eine angenehme Anbindung in die Altstadt oder nach Neuenheim. Mit dem Fahrrad können Sie entlang des Neckars wunderschöne Strecken in die Heidelberger Innenstadt genießen oder nach Neckargemünd fahren.

Lassen Sie sich von dem herrlichen Blick auf das Wasser und dem nahen Waldgebiet verzaubern und genießen Sie die sonnige Südseite des Gartens.

**CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS 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.

**CODE DU BIEN: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## 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)