

Heidelberg / Boxberg

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

CODE DU BIEN: 26018001



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

**PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 329,94 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.024 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg**

- 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: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26018001</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 329,94 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>11</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1965</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.100.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2017</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	396.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

## La propriété

# 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



CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

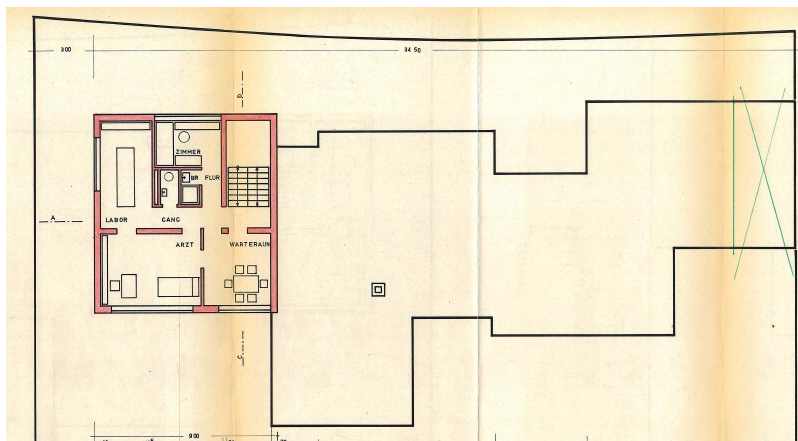
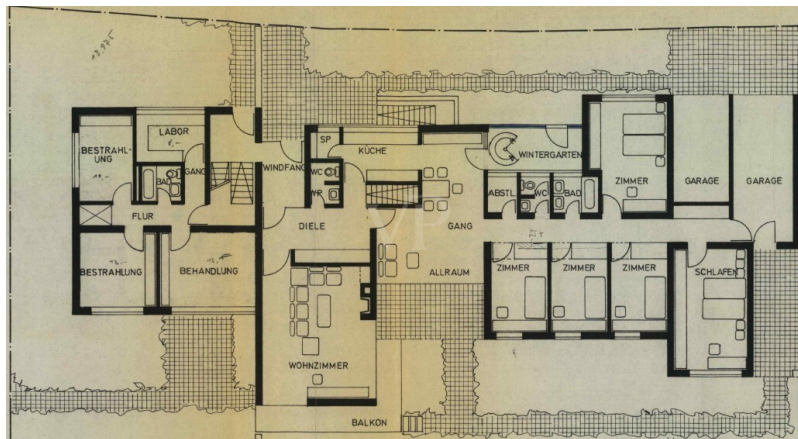
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

## 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: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg**

## **Une première 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.

**CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg**

## Détails des commodités

- Freistehendes Einfamilienhaus mit separatem Praxisanbau (ehemalige Arztpraxis)
- Großzügiges Grundstück mit über 1.000 m<sup>2</sup>
- Erweiterung des Wohnhauses mit Arztpraxis, genehmigt 1981
- Massivbauweise
- Gesamtwohnfläche ca. 330 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 105 m<sup>2</sup>
- 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

**CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg**

## Contact

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

**Barbara Busch**

---

**Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 72 49 440**

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

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

---

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