

Heidelberg - Neuenheim

Stilvolle Gründerzeitvilla - MFH mit Entwicklungspotenzial in begehrter Lage Heidelberg-Neuenheim

CODE DU BIEN: 26018005



**PRIX D'ACHAT: 2.595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 348 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 593 m²**

CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

- [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: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26018005
Surface habitable	ca. 348 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Année de construction	1906
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	2.595.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5.95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

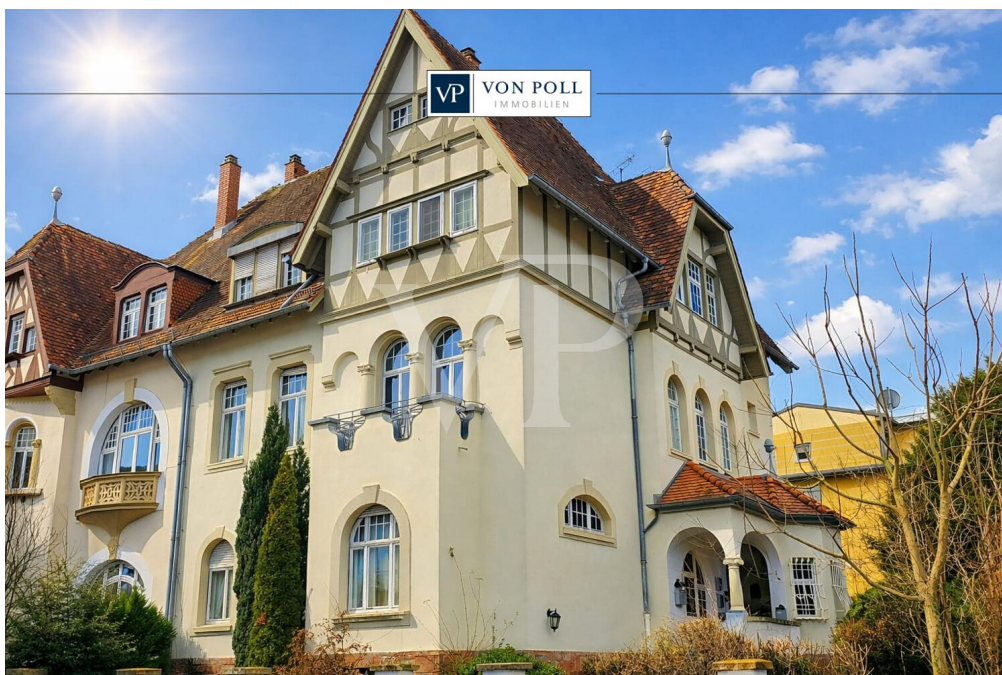
CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

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

JACASA

Top bewertet

**Immobilien
Makler**

★★★★★

CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

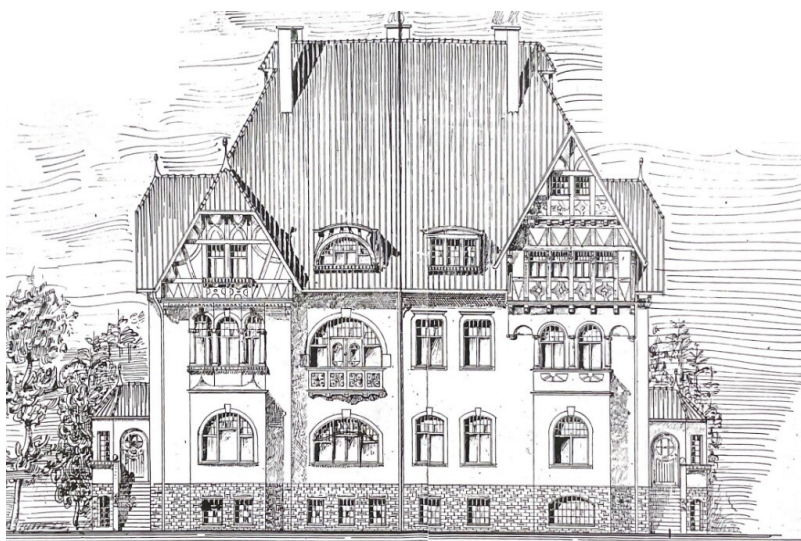
VON POLL IMMOBILIEN

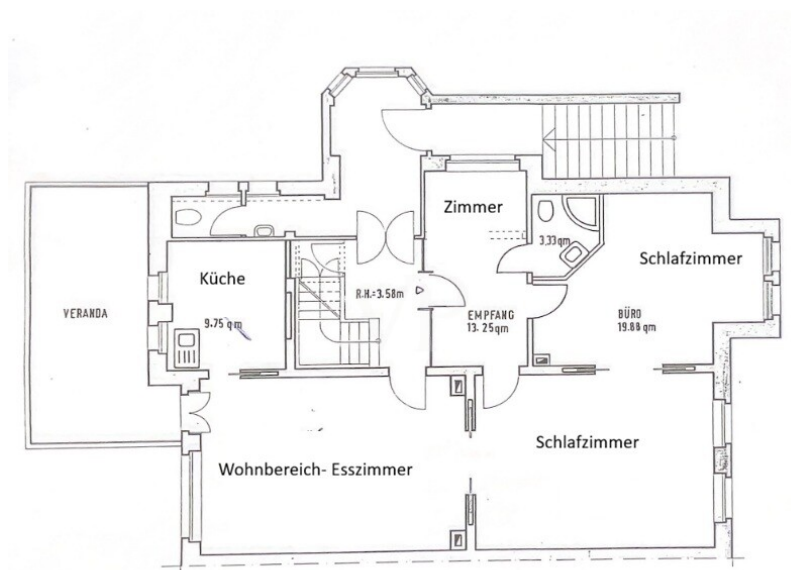
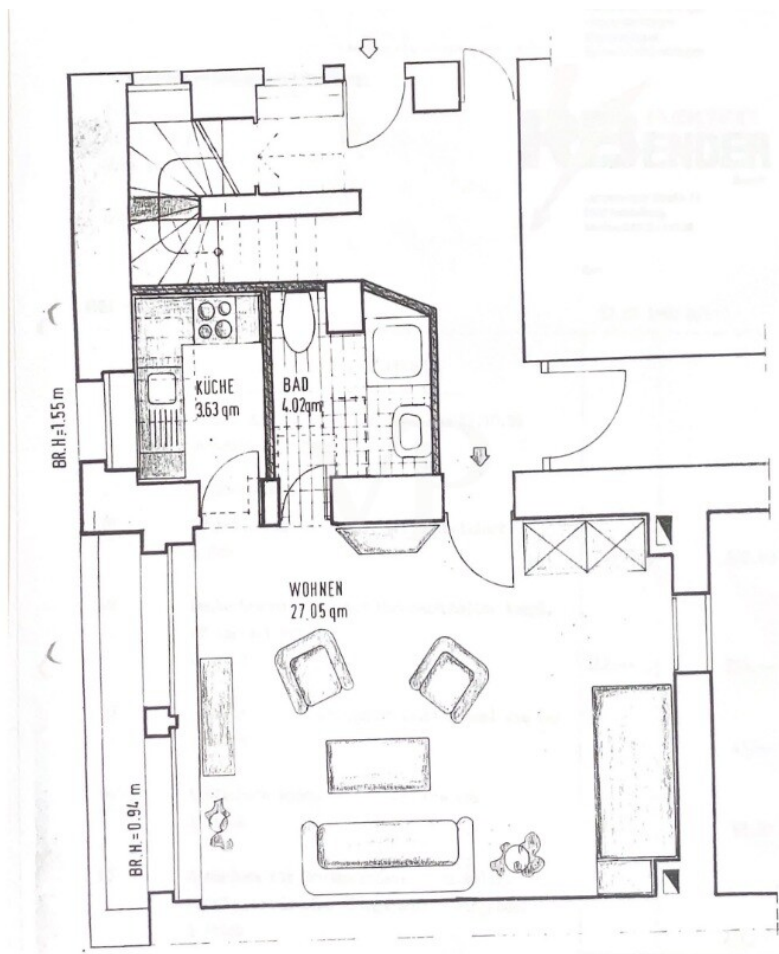
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

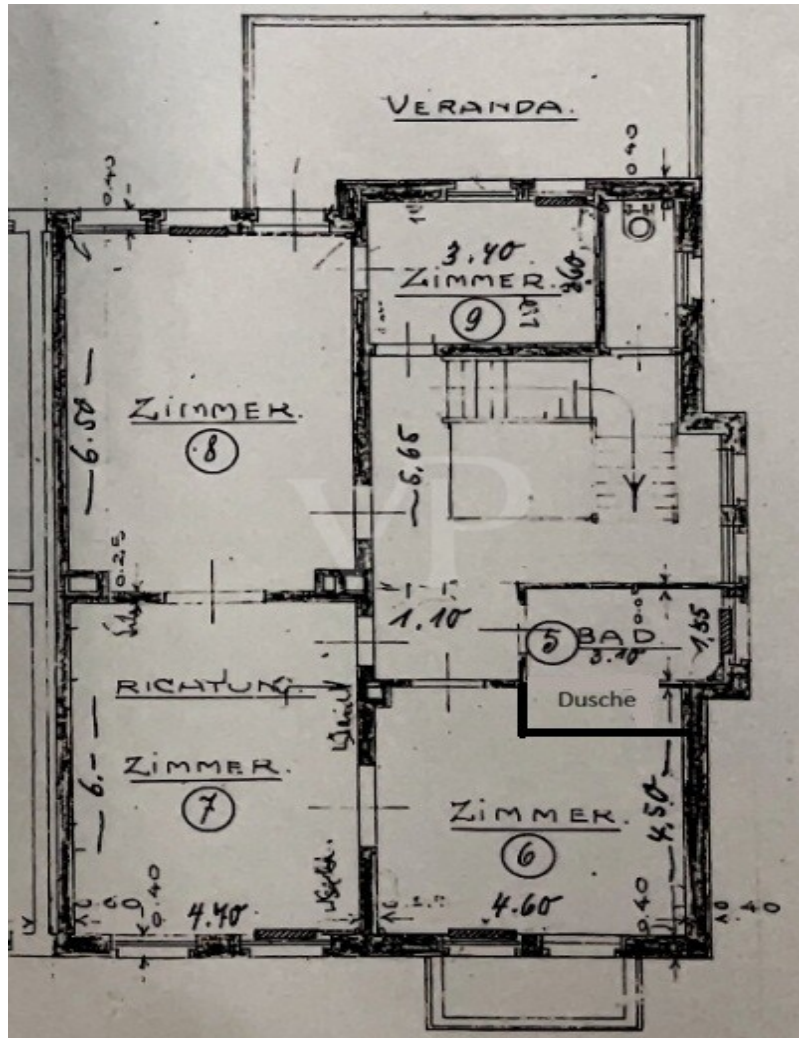
www.von-poll.com

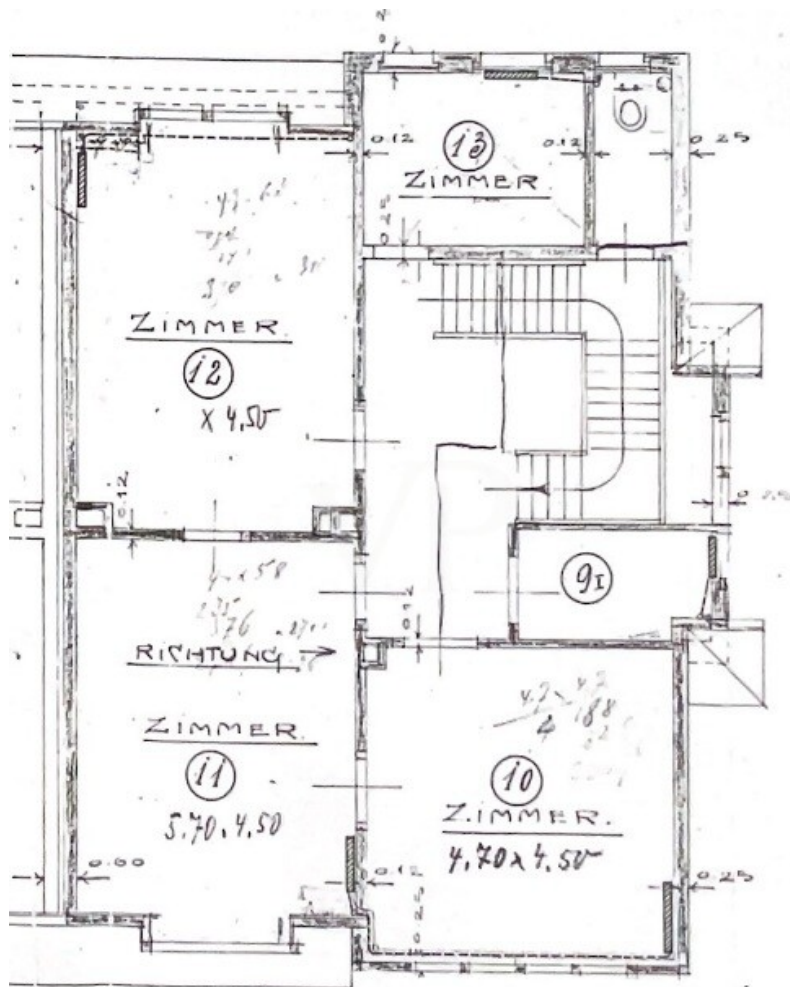
CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

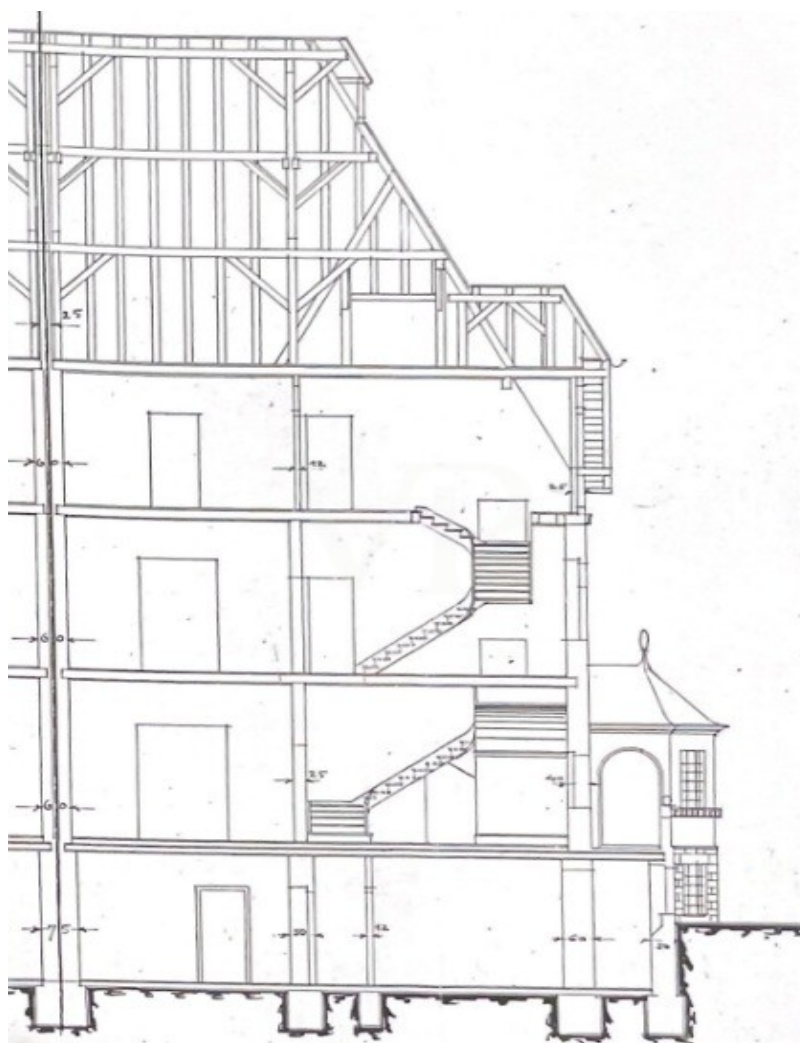
Plans d'étage











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: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

Une première impression

Diese außergewöhnliche, denkmalgeschützte Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten und repräsentativsten Wohnlagen Heidelbergs – im beliebten Stadtteil Neuenheim. Das vermietete Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als hochwertiges Doppelwohnhaus mit Garten und Einfriedung errichtet und besticht bis heute durch seine architektonische Qualität und seinen historischen Charme.

Die Liegenschaft ist Teil eines gewachsenen, villenartigen Wohnensembles, das durch großzügige Grundstücke, stilprägende Fassaden und eine ruhige, grüne Umgebung geprägt ist. Die Bebauung zeichnet sich durch Elemente der späten Gründerzeit mit Einflüssen der Reformarchitektur aus – mit steilen Satteldächern, gegliederten Fassaden, Erkern sowie liebevollen Details, die dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung verleihen.

Die Haus steht auf einem attraktiven Eckgrundstück mit einer Fläche von über 593 m² und bietet neben der bestehenden Bebauung ein großzügiges Umfeld mit Gartenflächen und einer zusätzlichen Garage.

Das Gebäude umfasst insgesamt vier Wohneinheiten, die sich auf das Souterrain, das Erdgeschoss sowie zwei Obergeschosse verteilen. Die Wohnflächen gliedern sich dabei in ca. 108 Quadratmetern im Erdgeschoss, ca. 97 Quadratmetern im ersten Obergeschoss, ca. 106 Quadratmetern im zweiten Obergeschoss sowie ca. 36 Quadratmetern im Souterrain. Insgesamt ergibt sich somit eine Gesamtwohnfläche von rund 348 Quadratmetern.

Die Grundrisse sind großzügig und klassisch geschnitten, mit hohen Decken, repräsentativen Wohnräumen, teilweise Erkern sowie typischen Altbaudetails. Ein besonderes Highlight ist die in wenigen Monaten frei werdende Wohnung im 2. Obergeschoss, die sich zur Eigennutzung oder individuellen Gestaltung anbietet.

Darüber hinaus besteht im Dachbereich zusätzliches Wohn- Ausbaupotenzial, das weitere Nutzungsmöglichkeiten oder Verbindungen eröffnet (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung).

Bei dieser Immobilie handelt es sich nicht um ein klassisches Renditeobjekt, sondern vielmehr um eine seltene Gelegenheit, eine besondere und historisch wertvolle Liegenschaft in einer der begehrtesten Lagen Heidelbergs zu erwerben. Das Objekt richtet sich insbesondere an Käufer mit einem langfristigen Anlagehorizont, die den Wert einer gewachsenen Immobilie mit Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen. Zugleich eröffnet sich die Perspektive, künftig eigenen Wohnraum in einem außergewöhnlichen Umfeld zu nutzen und eine repräsentative Immobilie mit individuellem Charakter und architektonischer Ausstrahlung zu erwerben.

CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

Détails des commodités

- vermietetes Mehrfamilienhaus
- 4 von 4 Wohnungen sind vermietet, die Wohnung im zweiten Obergeschoss wird im Juni / juli 2026 frei
- Denkmalgeschütztes Gebäude mit besonderem architektonischem Charakter
- Großzügiges Eckgrundstück mit über 593 m² Fläche
- Vier Wohneinheiten mit klassischer Altbauaufteilung und großzügigen Grundrissen
- Perspektivisch freie Dachgeschosswohnung – ideal für Eigennutzer oder individuelle Nutzung
- Weiteres Ausbaupotenzial im Dachbereich (zusätzliche Reservefläche)
- Repräsentative Fassade mit historischen Details und stilprägenden Elementen
- Ruhige, gewachsene Villenlage in Heidelberg-Neuenheim
- Fernwärme (zukunftsfähige Energieversorgung)
- laufende Mieteinnahmen – detaillierte Mietaufstellung liegt vor und kann zur Verfügung gestellt werden
- Garage am Haus vorhanden
- Teilweise modernisierte Einheiten (u. a. Elektrik, Sanitär, Fenster je nach Wohnung)
- Attraktive Kombination aus Bestand, Entwicklungspotenzial und Eigennutzungsmöglichkeit
- Seltene Gelegenheit zum Erwerb einer charaktervollen Immobilie in sehr guter Lage
-
- Modernisierungen & Sanierungen
- 1990
- Ausbau der Souterrainwohnung
- Umbau der Erdgeschosswohnung

Elektroarbeiten im Zuge der Umbaumaßnahmen

2000

Fassadensanierung in Abstimmung mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz

2005

Umstellung der Heizungsanlage auf Fernwärme

2008

Erneuerung von drei Holz-Fensterelementen mit Wärmeschutzverglasung im Erdgeschoss

2010

Umfassende Renovierung der Wohnung im 1. Obergeschoss

Schreinerarbeiten

Sanitär- und Heizungstechnik

Fliesenarbeiten

Malerarbeiten

Elektroinstallation

Metallbau

Stuckateurarbeiten

2019

Weitere umfangreiche Renovierungsmaßnahmen

Fenstertausch

Erneuerung von Fachwerkbestandteilen

Dachdeckerarbeiten

Malerarbeiten

Sanitär- und Heizungstechnik

Holz-Fachwerk und Gaubenarbeiten

2024

Modernisierung und Nachrüstung der Zähleranlage der Heizungsanlage

Austausch der Hauswasserstation

2025 / 2026

Einbau energetischer Vorsatzfenster im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss

Vorab Einholung der denkmalrechtlichen Genehmigung

CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Neuenheim erstreckt sich gegenüber Bergheim und der Altstadt am nördlichen Neckarufer. Der Heiligenberg mit dem Philosophenweg liegt im Osten des Stadtteils an der Grenze zu Ziegelhausen. Im Norden schließt sich Handschuhsheim an. Von Wieblingen im Westen ist Neuenheim durch den Neckar getrennt.

Neuenheim ist deutlich älter als Heidelberg selbst. Bis zur zunehmenden Urbanisierung der Gründerzeit war es vor allem ein Bauern-, Winzer- und Fischerdorf. 1891 war Neuenheim der erste Heidelberger Stadtteil, der durch Eingemeindung eines Nachbardorfes entstand.

Der westliche Bereich des Stadtteils ist geprägt durch Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Kliniken, Universitätsinstitute und umfangreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die Lage am Neckar mit der Neckarwiese und dem Philosophenweg tragen zu dem hohen Erholungswert bei.

Neuenheim zeichnet sich durch seine günstige Lage, seine durch viele Villen geprägte Architektur, hervorragende Infrastruktur und viele Grünflächen aus, was sich vor allem steigend auf die Mietpreise auswirkt und wohlhabende Bürger aus der gesamten Region anzieht.

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, da Heidelberg an das deutsche ICE-Netz angebunden ist.

CODE DU BIEN: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

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 eine 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: 26018005 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

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

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

www.von-poll.com