

Heidelberg

????????????????? ?????? 4 ??????? ??  
????????? ?????????????? ??? Boxberg ???  
?????????????.

?????? ??????: 25018032



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

???? ??????: 1.290.000 EUR • ??????????: ca. 380,36 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 1.150 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25018032
???????????	ca. 380,36 m <sup>2</sup>
???? ????????????	1963
????? ????????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

????? ????????	1.290.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ??????????????	2000
?????????	???????
???????????????	ca. 405 m <sup>2</sup>
???????	???????, ????????

???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

## ?????????? ???

??????????	?????? ??????
??????????	??????????
???? ???????????	????
??????????????	12.05.2032
???????????????	
?????? ???	
???? ????????????	?????? ??????
	??????????

?????????????????	BEDARF
??????????	
?????? ????????	135.60 kWh/m²a
??????????	
???????????	E
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1963
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

?? ??????



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



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

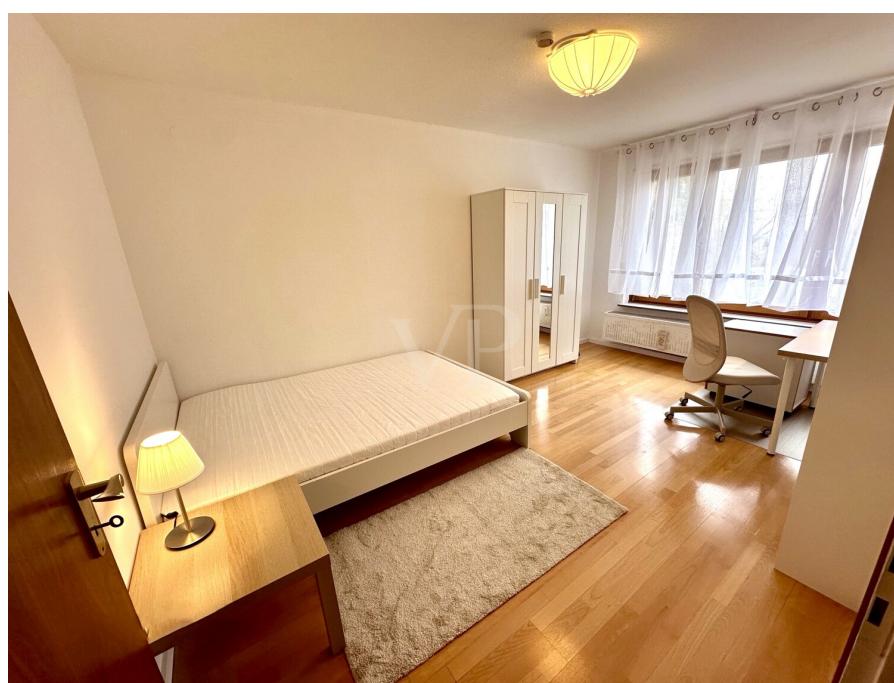
???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

?? ???????



???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

?? ??????



???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

?? ??????



???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

?? ??????



???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

?? ???????



???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

?? ??????



**Capital**

---

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**

★★★★★

Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 10/23

???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

## ??? ????? ????????

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 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 ausgebauten 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.

???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

## ????????????? ??? ??????

- überwiegend renovierte Wohnungen
- 2 Freiplätze
- großer Garten
- unverbaubarer Blick
- Regenwasserzisterne
- Photovoltaikanlage
- 3 Balkone
- 1 Wintergarten
- 1 Terrasse

???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

??? ??? ??? ????????

#### 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 Heidelberg 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

???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25018032 - 69126 Heidelberg

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: heidelberg@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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