

Heidelberg / Neuenheim

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Rheinebene-Blick

???????? ??????????: 25018026



www.von-poll.com

???? ??????????: 2.000 EUR • ??????????: ca. 92,94 m² • ?????????: 3

???????? ??????????: 25018026 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

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

???????? ??????????: 25018026 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25018026
???????????	ca. 92,94 m ²
?????????	3
???????????	2
???????????	2
???? ????????????	2023
????? ????????????	1 x ????????
	?????????, 150 EUR (???????????)

????? ??????????	2.000 EUR
???????????	450 EUR
?????????	
???????????	???????
?????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25018026 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	52.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	22.03.2033	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2023

???????? ??????????: 25018026 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

?? ?????????



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

??????? ?????????: 25018026 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

?? ????????

JACASA

Top bewertet

Immobilien
Makler



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0621 - 72 49 44 0

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25018026 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

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

In einem 2023 fertiggestellten Gebäude erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete Wohnung mit ca. 92,94m² Wohnfläche in begehrter Lage.

Sie verfügt über einen großzügigen Grundriss mit zwei Schlafzimmern, zwei Bädern, Eichen-Dielenparkett, Fußbodenheizung und einer offenen Wohnküche mit moderner Einbauküche. Große Fenster sorgen für viel Licht, der Balkon bietet einen herrlichen Blick über die Rheinebene.

Ein Aufzug ist vorhanden, ebenso kann ein Tiefgaragenstellplatz (optional für 150€/Monat) angemietet werden. Geschäfte, Cafés und der ÖPNV sind fußläufig erreichbar.

Bezugsfrei ab sofort.

???????? ??????????: 25018026 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

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

- Baujahr 2023
- Aufzug
- Dielenparkett Eiche
- weitläufiger Blick auf die Rheinebene
- Balkon
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Einbauküche
- Tiefgarage zzgl. 150 Euro / Monat

??????? ?????????: 25018026 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

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

Der Stadtteil 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 steigernd 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.

??????? ?????????: 25018026 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.3.2033.

Endenergiebedarf beträgt 52.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25018026 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

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

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

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