

Heidelberg

# Zentrales Wohnen UND hervorragendes Investment in einem - mit Altbau-Charme und Balkon

????????? ??????????: NX722



???? ??????: 719.000 EUR • ??????????: ca. 111 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ????????: NX722 - 69115 Heidelberg

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

???????? ??????????: NX722 - 69115 Heidelberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	NX722	????? ???????	719.000 EUR
????????????	ca. 111 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	????? ??????????????	1993
?????????????? ??? ????????????	2	?????????	???????
????????????	2	??????????????	ca. 10 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1908	??????	WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: NX722 - 69115 Heidelberg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	FERN	????????	167.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.09.2024	????????????? ?????????????	
????? ???????????	????????? ??????? ????????????		

???????? ??????????: NX722 - 69115 Heidelberg

?? ?????????



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



???????? ????????: NX722 - 69115 Heidelberg

?? ????????



???????? ??????????: NX722 - 69115 Heidelberg

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2019

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**VON POLL IMMOBILIEN**

IM TEST: 1.489 Makler

GÜLTIG BIS: 10/20

??????? ???????: NX722 - 69115 Heidelberg

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06221 - 50 25 86 0

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

??????? ???????: NX722 - 69115 Heidelberg

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

Modernes Wohnen gepaart mit zukunftsorientiertem Investment in absolut zentrales Lage - ein hervorragendes Gesamtpaket - hier können Sie absolut nichts falsch machen ! Diese lichtdurchflutete, einladend- charmante und luftig-geräumige 3 Zimmer- Wohnung mit Altbau-Charme befindet sich im 2. Obergeschoss eines kleinen Mehrparteienhauses mit insgesamt nur vier Eigentümer-Wohneinheiten in zentral-ruhiger Lage in Bergheim. Ihre Wohnung besticht vor allem durch eine sehr großzügige Raumaufteilung, die über die einladende Diele/das Entrée bereits am Eingang repräsentiert wird. Die insgesamt 3 zur Verfügung stehenden Zimmer können sowohl als Schlaf- , Gäste-, Wohn-/Esszimmer oder Homeoffice/Büro gleichermaßen genutzt werden. Die großen, hellen Räume bekommen viel Tageslicht und schaffen somit eine wunderschöne Wohnatmosphäre. Die gemütliche Wohn-Küche bietet ausreichend Platz zum gemeinsamen Essen mit Familie und/oder Freunden. Zudem gibt es ein überdurchschnittlich großes Badezimmer ( Anschluss WM/Trockner) mit Badewanne, WC, Waschbecken und Tageslicht- Fenster sowie ein zusätzliches Tageslicht- Duschbad mit Gäste-WC. Jeder einzelne Raum in dieser Wohnung ist durch hohe Decken und luftige Weite geprägt und verleiht der Immobilie dieses gewisse Etwas! Modernes Wohnen gepaart mit zukunftsorientiertem Investment in absolut zentrales Lage - ein hervorragendes Gesamtpaket! Der Schnitt der Wohnung ist sehr weiträumig und bietet daher nicht nur viel Platz für individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten, sondern auch Potential des "Mitwachsens". Außerdem besitzt die Immobilie eine umweltfreundliche Fernwärmeanbindung ( Neu aus 2022) und ist somit mit einer nachhaltigen sowie zukunftsfähigen Heizung ausgestattet.

??????? ???????: NX722 - 69115 Heidelberg

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

- lichtdurchflutet
- großzügige, luftige Räume
- Altbau-Charme
- hervorragendes Investment
- zukunftsorientiert - Grundrissveränderung denkbar
- Balkon
- Einbauküche
- zwei Tageslicht- Badezimmer ( Wanne + Dusche, 2 x WC)
- Keller
- Fahrradgarage
- sofort verfügbar
- zentrale & ruhige Lage
- Fernwärme NEU aus 2022

??????? ????????: NX722 - 69115 Heidelberg

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

Bergheim gehört zu einem der ältesten Stadtteile Heidelbergs und zusammen mit der, im Osten angrenzenden Altstadt bildet er die Innenstadt. Im Norden grenzt der Stadtteil an den Neckar, im Süden an die Weststadt und im Westen an Wieblingen-Süd und Pfaffengrund. In Bergheim befinden sich bis heute Bereiche des Klinikums der Universität Heidelberg und die Polizeidirektion. Des Weiteren befinden sich hier alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen. 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 und den öffentlichen Verkehrsmitteln sind ebenso gegeben.

??????? ???????: NX722 - 69115 Heidelberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 167.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

???????? ??????????: NX722 - 69115 Heidelberg

??

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

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49 ?????????????????

E-Mail: heidelberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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