

Heidelberg / Neuenheim

# Exklusive Wohnetage mit Rheinebene-Blick – Zentral und fußläufig zum Marktplatz in Neuenheim

????????? ??????????: 25018002\_n



???? ??????????: 5.900 EUR • ??????????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ??????????: 5

??????? ?????????: 25018002\_n - 69120 Heidelberg / Neuenheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25018002\_n - 69120 Heidelberg / Neuenheim

?? ??? ??????

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| ???????? ??????????  | 25018002_n    |
| ???????????          | ca. 230 m²    |
| ????????????? ???    | 01.07.2025    |
| ?????????            | 5             |
| ????????????? ???    | 4             |
| ???????????          |               |
| ???????????          | 2             |
| ????? ?????????????  | 2015          |
| ?????? ????????????? | 2 x ????????? |
|                      | ??????????    |

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ????? ?????????? | 5.900 EUR          |
| ???????????      | 900 EUR            |
| ?????????        |                    |
| ???????????????  | ????????           |
| ??????????       | ????????           |
| ???????????????  |                    |
| ?????????        | ?????????, WC      |
|                  | ??????????????,    |
|                  | ?????????????????? |
|                  | ??????????         |

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

|               |            |               |               |
|---------------|------------|---------------|---------------|
| ?????????     | ?????????  | ????????????? | BEDARF        |
| ?????????     | ?????????  | ?????????     |               |
| ???? ?        | ?????      | ????? ?       | 47.00 kWh/m²a |
| ?????????     | 30.06.2026 | ?????????     |               |
| ????????????? |            | ?????????     | A             |
| ????? ?       |            | ????????????? |               |
| ???? ?        | ?????      | ?????????     |               |
|               |            | ???? ?        | 2015          |
|               |            | ????? ? ?     |               |
|               |            | ?????????     |               |
|               |            | ????????????? |               |

???????? ??????????: 25018002\_n - 69120 Heidelberg / Neuenheim

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

??????? ???????? : 25018002\_n - 69120 Heidelberg / Neuenheim

?? ????????

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

??????? ?????????: 25018002\_n - 69120 Heidelberg / Neuenheim

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

Sehr zentral gelegen und dennoch mit Blick bis in die Pfalz und über die Dächer von Neuenheim bietet diese Wohnung eine ausgezeichnete Wohnqualität mit Aufzug und zwei Tiefgaragenplätzen. Auf einer seniorengerechten Wohnetage mit 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen ein überdimensional großes offenes Küchen-Ess-Wohnzimmer zur Verfügung von dem aus große Schiebetüren den Zugang zur West-Terrasse ermöglichen. Zwei Kinderzimmer mit Kinderbad bilden einen kleinen Trakt für sich. Das schöne Elternschlafzimmer, mit eigenem Bad und Ankleide, verfügt über eine eigene Terrasse und einen angrenzenden Sportraum. Diese luxuriöse Eigentumswohnung bietet jeglichen Komfort, sie bedienen den Aufzug mit Schlüsselschaltung und fahren bequem von der Garage aus in die Wohnung. Die hochwertige Einbauküche von Bulthaup mit sämtlichen Elektrogeräten, diverse Einbauschränke, sowie die beiden Tiefgaragenplätze sind im Angebot inkludiert. Dank zahlreicher Deckenspots und Einbauschränke kann die Wohnung rasch bezogen werden. Sämtliche Schlafräume sind klimatisiert, die Westterrasse ist überdacht, die fußläufige Nähe zum Neuenheimer Markt und den zahlreichen Schulen ist besonders hervorzuheben. Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Anmietung ist ab 1. Juli 2025 möglich.

??????? ?????????: 25018002\_n - 69120 Heidelberg / Neuenheim

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

- Mitten in Neuenheim, sehr zentral gelegen
- großer offener Wohn,-Ess,- Küchenbereich
- 2 Kinderzimmer mit Kinderbad
- 1 Elternschlafzimmer mit Badezimmer
- klimatisierte Schlafräume
- Alarmanlage
- 1 Fitnessraum
- 1 Arbeitszimmer
- hochwertige Einbauküche
- Fussbodenheizung
- Parkett
- traumhafter Blick in die Rheinebene
- zwei Terrassen
- zwei Tiefgaragenplätze
- fußläufige Erreichbarkeit der Geschäfte und des Wochenmarktes
- Schulen, Kindergärten und Kinderspielplätze in direkter Nähe
- seniorengerecht

??????? ?????????: 25018002\_n - 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 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.

??????? ?????????: 25018002\_n - 69120 Heidelberg / Neuenheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2026. Endenergiebedarf beträgt 47.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Solar. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 25018002\_n - 69120 Heidelberg / Neuenheim

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

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

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49 Heidelberg  
E-Mail: heidelberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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