

Heidelberg / Ziegelhausen

## Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten – vollmöbliert und bezugsfertig nach Kernsanierung

????????? ??????????: 25018021



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

???? ??????????: 4.850 EUR • ??????????: ca. 184 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 734 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

???????? ??????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ??? ??????

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| ???????? ?????????? | 25018021           |
| ???????????         | ca. 184 m²         |
| ?????????           | 6                  |
| ?????????? ???      | 3                  |
| ?????????           |                    |
| ?????????           | 2                  |
| ???? ????????????   | 1934               |
| ????? ????????????  | 2 x ???????????    |
|                     | ????? ???????????? |

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| ????? ??????????   | 4.850 EUR           |
| ??????????         | 750 EUR             |
| ?????????          |                     |
| ??????             | ?????               |
| ????? ???????????? | 2025                |
| ?????????          | ???????             |
| ???????????        |                     |
| ???????            | ???????, WC         |
|                    | ???????????, ?????, |
|                    | ???????????????     |
|                    | ???????, ????????   |

???????? ??????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

|                                                     |                                           |                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>??????????               | ?????????????????<br>????????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                  | ??????? ?????????????<br>????? / ??????   | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 25.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 08.07.2035                                | ????????????<br>??????????????<br>????????????                                | A             |
| ????? ????????????                                  | ????????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2025          |

???????? ?????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ???????



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



??????? ?????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ????????



???????? ?????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ???????



???????? ??????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ?????????



???????? ??: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ???????



??????? ???????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ????????



???????? ??????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ?????????



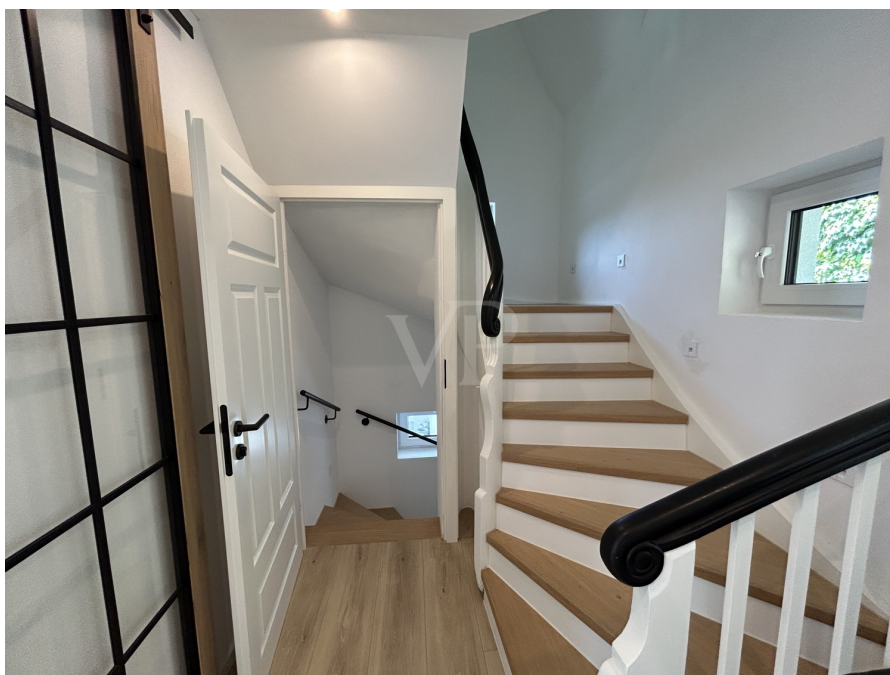
??????? ?????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ????????



???????? ?????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ?????????



???????? ?????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

?? ???????

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 10/23

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

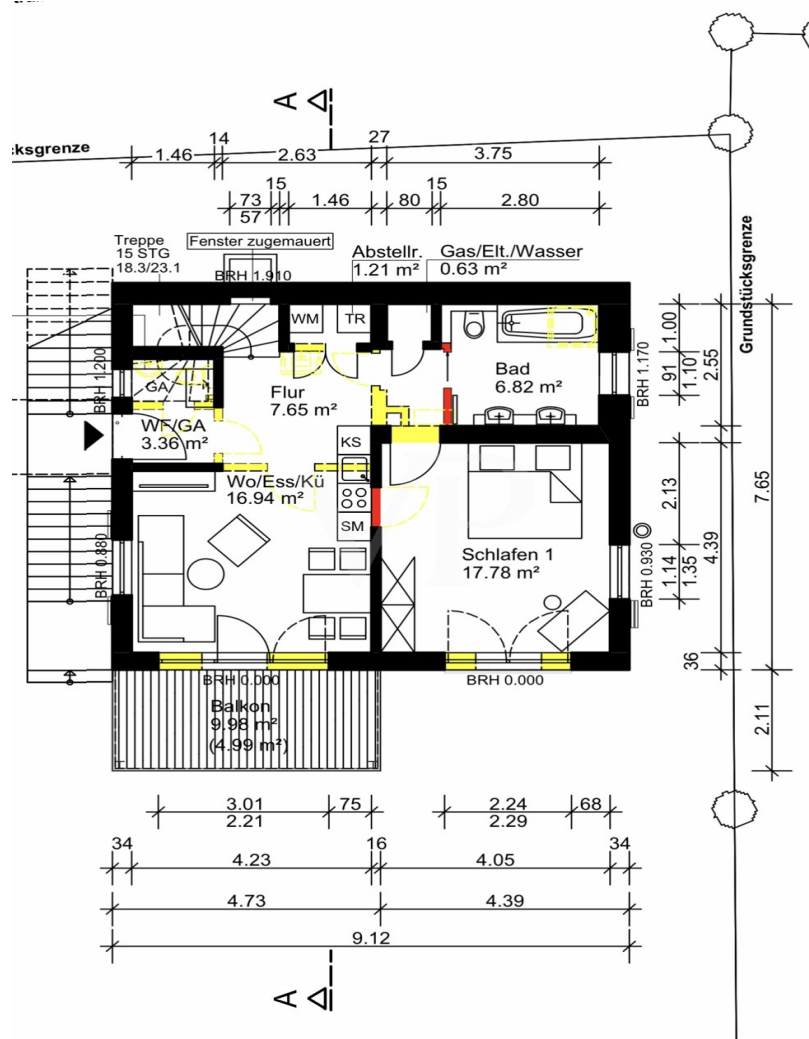


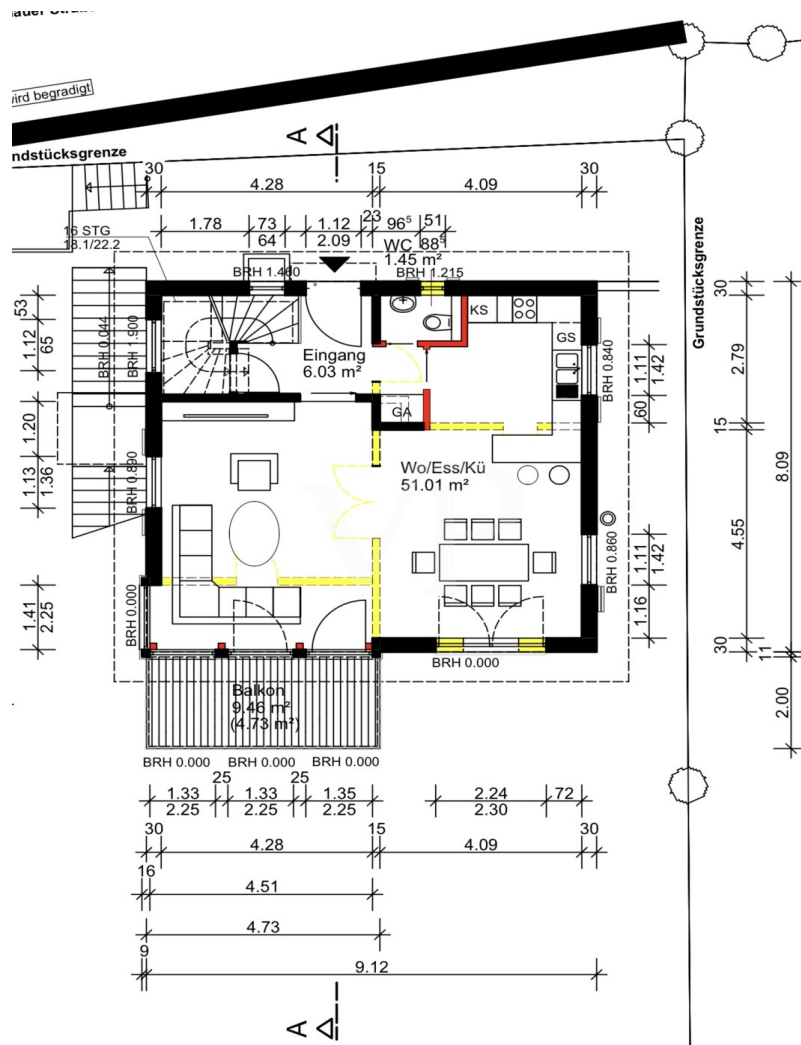
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

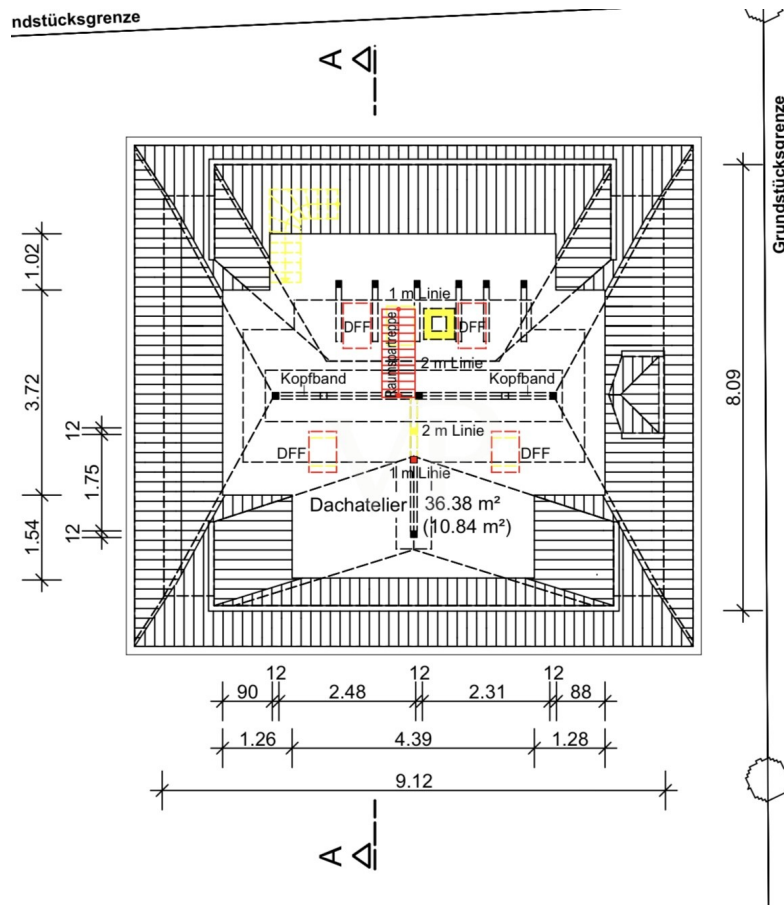
???????? ?????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

Diese großzügige Villa aus dem Jahr 1934 wurde im Jahr 2025 umfassend kernsaniert und steht nun als Erstbezug zur Verfügung. Sie vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet auf ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem ca. 734 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein stilvolles Zuhause mit vielen Möglichkeiten.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter zwei geräumige Wohnzimmer und drei Schlafzimmer. Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und mit hochwertiger Fußbodenheizung ausgestattet. Zwei moderne Badezimmer verbinden zeitgemäße Gestaltung mit hoher Funktionalität.

Ein ausgebauter Wohnraum im Dachgeschoss bietet zusätzlichen Platz – ideal als Gästezimmer, Rückzugsort oder Homeoffice.

Besonders hervorzuheben ist der atemberaubende Blick über den Neckar, der sich von mehreren Räumen und der Terrasse aus genießen lässt und dem Haus eine einzigartige Wohnqualität verleiht.

Im Rahmen der Sanierung wurden sämtliche technischen Einrichtungen erneuert, hochwertige Materialien verarbeitet und das Haus energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Die geschmackvolle Einrichtung wurde harmonisch auf die Architektur abgestimmt – die Immobilie wird vollmöbliert übergeben und ist sofort bezugsbereit.

Der weitläufige Garten mit sonniger Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für Freizeit und Erholung. Die ruhige und dennoch zentrale Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr.

Ein ideales Zuhause für Menschen, die stilvolles Wohnen mit Großzügigkeit, Komfort und einer besonderen Aussicht verbinden möchten.

??????? ?????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

- Erstbezug
- 2025 kernsaniert
- vollmöbliert
- Küchenvollausstattung
- Waschmaschine und Trockner
- atemberaubender Blick über den Neckar
- Balkone
- Terrassen
- Gartennutzung
- Fussbodenheizung
- Wärmepumpe
- leistungsstarkes Glasfaser-Internet
- ein virtueller FIPS- Haltepunkt befindet sich neben dem Haus, Von hier aus fahren flexible Minibusse auf Abruf.
- 2 Stellplätze
- keine Kurzzeitvermietung

??????? ?????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Lagen Ziegelhausens.  
Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebeliche sonnige Neckartal.  
Die schön gestaltete Nachbarschaft lädt zu ausgedehnten und erholsamen  
Spaziergängen in die bewaldeten Hügel ein.

Das Anwesen befindet sich in ruhiger Aussichtslage von Ziegelhausen, nahezu auf dem  
Hochplateau, und dort in einem Wohngebiet mit ausschließlich Ein- und  
Zweifamilienhäusern. Großzügig angelegte Grundstücke mit altem Baumbestand,  
gepflegten Vorgärten verkehrsberuhigte Spielstraßen bieten hier ein absolut ruhiges  
Umfeld.

Außerdem befindet sich eine S-Bahn Haltestelle nur ca. 10 Gehminuten von dem  
Grundstück entfernt, welches Ihnen auch eine angenehme Anbindung ermöglicht.  
Ein virtueller Fips-Haltepunkt befindet sich direkt nebenan. Von hier aus fahren flexible  
Minibusse auf Abruf durch Ziegelhausen und Schlierbach.  
Mehr Informationen: <https://www.rnv-online.de/fahrtinfo/fips/heidelberg>

Lassen Sie sich von dem herrlichen Blick auf das Wasser und dem gegenüberliegenden  
Waldgebiet verzaubern!

??????? ?????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS 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.

???????? ??????????: 25018021 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

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

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)