

Heidelberg / Ziegelhausen

# Großzügiges modernisiertes Familienhaus mit Sonnengarten und Neckarblick

Αριθμός ακινήτου: 26018007

RESERVIERT



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

ΤΙΜΉ ΕΝΟΙΚΪΟΥ: 4.450 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 332 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 11 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 962 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26018007	Τιμή ενοικίου	4.450 EUR
Επιφάνεια	ca. 332 m <sup>2</sup>	Πρόσθετες δαπάνες	1.000 EUR
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Έτος ανακαίνισης	2024
Απασχόληση από	01.05.2026	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	11	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Κατάσταση του ακινήτου	9		
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1920		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

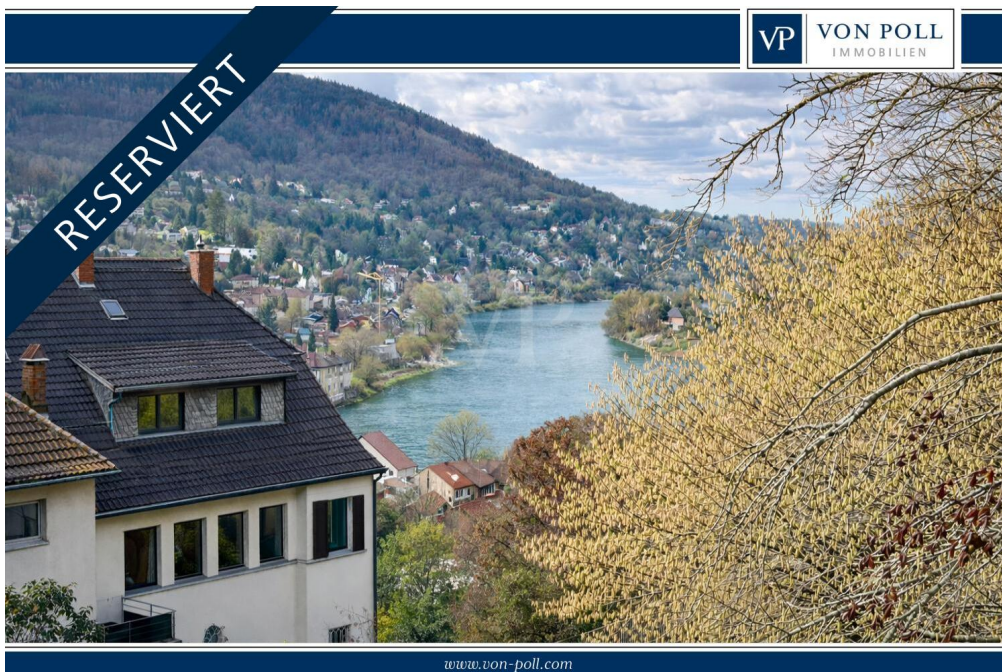
Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Τελική ζήτηση ενέργειας	89.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.07.2032	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2024

Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



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



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

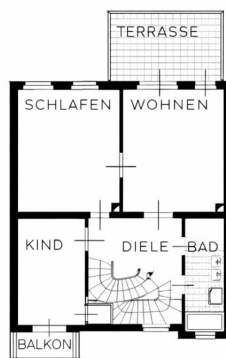
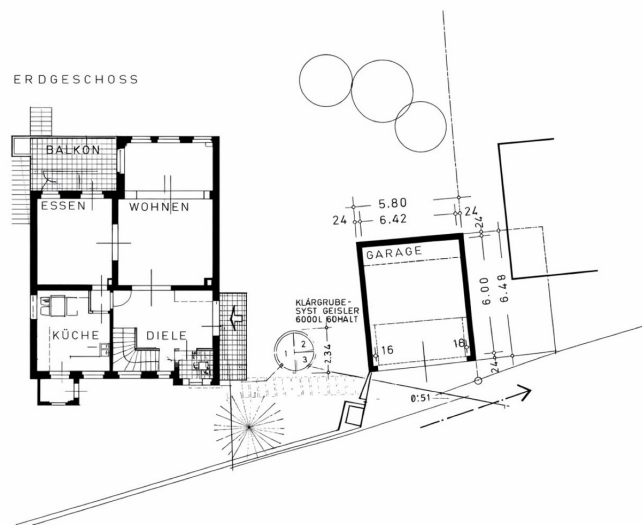
Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Το ακίνητο

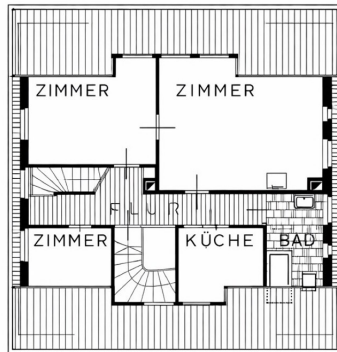


Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

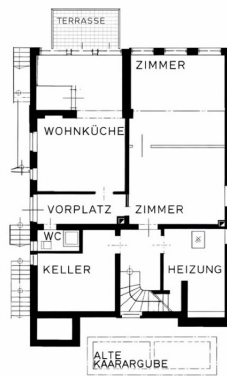
## Κάτοψη

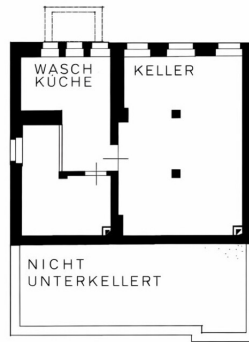


OBERGESCHOSS

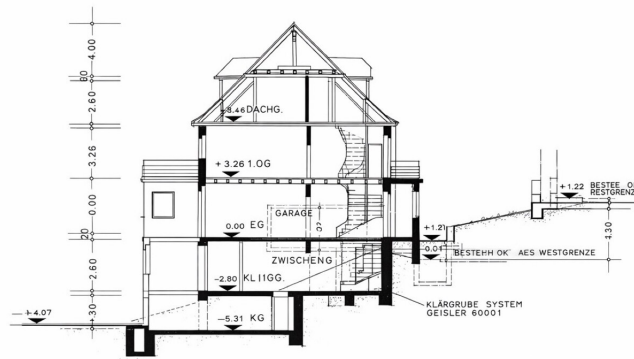


DACHGESCHOSS

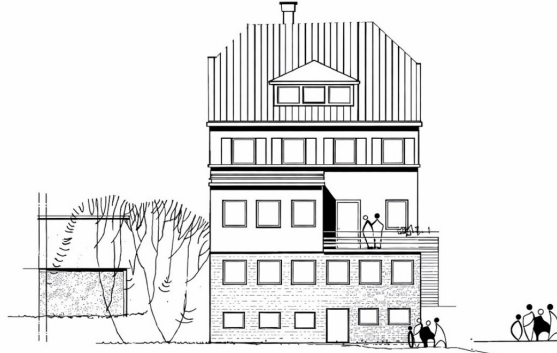
ZWISCHENGESCHOSS  
JETZIGER ZUSTAND



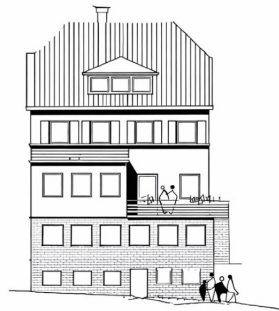
KELLERGESCHOSS  
JETZIGER ZUSTAND



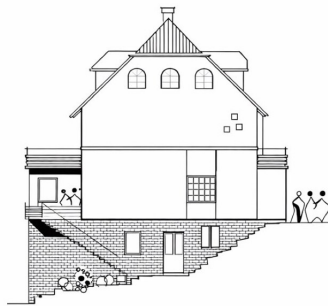
SCHNITT A - B



SÜDANSICHT



SÜDANSICHT



OSTANSICHT

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund 332 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das ursprünglich 1918 errichtete und 2023 modernisierte Haus viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem Fenster, Heizkörper, Heizungsanlage, Steigleitungen, Küchen sowie moderne Bäder erneuert. Das Haus wird Innen frisch gestrichen übergeben und ist bezugsfrei ab 1. Mai.

Das ca. 962 m<sup>2</sup> große Hanggrundstück ermöglicht eine attraktive Gartengestaltung und eröffnet einen schönen Blick auf den Neckar. Die Südausrichtung sorgt für helle Wohnräume und direkten Zugang zu drei großzügigen Terrassen mit Gartenbezug.

Die Wohnfläche verteilt sich über mehrere Ebenen:

Erd-, Ober- und Dachgeschoss bieten zusammen ca. 257 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Das separate Gartengeschoss (ca. 75 m<sup>2</sup>) eignet sich ideal für

Mehrgenerationenwohnen, Au-pair, Gäste oder Büro bzw. Geschäftsräume – mit eigenem Zugang und interner Verbindung.

Das Terrassengeschoss (ca. 62 m<sup>2</sup> Nutzfläche) bietet zusätzlichen Raum für Hobby, Fitness oder Feiern

Insgesamt stehen 11 Zimmer, darunter 9 Schlafzimmer und 3 moderne Bäder, zur Verfügung. Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie eine Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas sorgen für effiziente und komfortable Wärme.

Abgerundet wird das Angebot durch einen ebenerdigen Zugang, zwei Außenstellplätze sowie zwei Garagenstellplätze. Der sonnige Garten mit Hanglage bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und unterstreicht den hohen Wohnwert. Dank großzügiger Flächen, flexibler Nutzungsmöglichkeiten und naturnaher Lage mit Neckarblick eignet sich dieses Haus ideal für große Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Die Nutzung der separat zugänglichen

Einliegerwohnung als Büro oder Geschäftsräume wäre ebenfalls möglich.

**Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Großzügiges Wohnhaus auf 4 Ebenen, zzgl. tagesheller Partyraum mit WC und Lagerraum.
- Insgesamt ca. 332 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Frisch gestrichen zur Übergabe,
- bezugsfrei ab 1. Mai
- Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit zusammen ca. 257 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Höher gelegenes Gartengeschoss mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit separatem Eingang, auch intern verbunden. Nutzung auch für Büroräume geeignet.
- großzügige Waschküche und Heizungskeller mit Stauraum
- Terrassengeschoss mit ca. 62 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ideal als Hobby- oder Partyraum nutzbar
- Fußbodenheizung unter Fliesen im Erdgeschoss
- Moderne Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas
- Großzügiger Garten in leichter Hanglage
- Ebenerdiger Zugang mit komfortablen zwei Außenstellplätzen
- Zusätzlich zwei Garagenstellplätze
- Umfassend modernisiert im Jahr 2023
- Erneuert wurden u. a. Fenster, Küchen, Heizkörper, Heizungsanlage und Bäder
- Südausrichtung zum Garten mit drei großen Terrassen
- Ideal für eine große Familie, z. B. mit Eltern, Au-pair oder größeren Kindern im separaten Gartengeschoss
- Blick auf Neckar

**Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich in einem der schönsten Stadtteile Heidelbergs.

Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebeliche, sonnige Neckartal.

Die schön gestaltete Nachbarschaft lädt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen im angrenzenden Odenwald ein.

Das Anwesen liegt in ruhiger Aussichtslage von Ziegelhausen, in einem Wohngebiet mit ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Haus ist dennoch schnell und bequem zu erreichen. Großzügig angelegte Grundstücke mit altem Baumbestand, gepflegten Vorgärten und verkehrsberuhigten Spielstraßen bieten hier ein absolut ruhiges Umfeld.

Eine Bushaltestelle in nur 5 Minuten Entfernung sowie eine S-Bahn-Haltestelle in ca. 8 Gehminuten bieten eine angenehme Anbindung in die Altstadt oder nach Neuenheim. Mit dem Fahrrad können Sie entlang des Neckars wunderschöne Strecken in die Heidelberger Innenstadt genießen oder nach Neckargemünd fahren.

Lassen Sie sich von dem herrlichen Blick auf das Wasser und dem nahen Waldgebiet verzaubern und genießen Sie die sonnige Südseite des Gartens.

**Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Άλλες πληροφορίες

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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