

Heidelberg

# Lichtdurchflutetes Zuhause mit Garten und Maisonette-Charakter im Grünen

Αριθμός ακινήτου: 26018021



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 2.350.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 330 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 313 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg**

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

Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

?? ??? ??????

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| ????????        | 26018021                              |
| ????????        | ca. 330 m <sup>2</sup>                |
| ????? ?????     | ????????????? ?????                   |
| ????????        | 10                                    |
| ????????? ???   | 6                                     |
| ????????        |                                       |
| ????????        | 3                                     |
| ???? ?????????  | 1955                                  |
| ????? ????????? | 1 x ?????????? ?????<br>????????????? |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????         | 2.350.000 EUR                                                                         |
| ??????????           | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????? ?????????? | ??????                                                                                |
| ??????               | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>?????????                                       |

Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

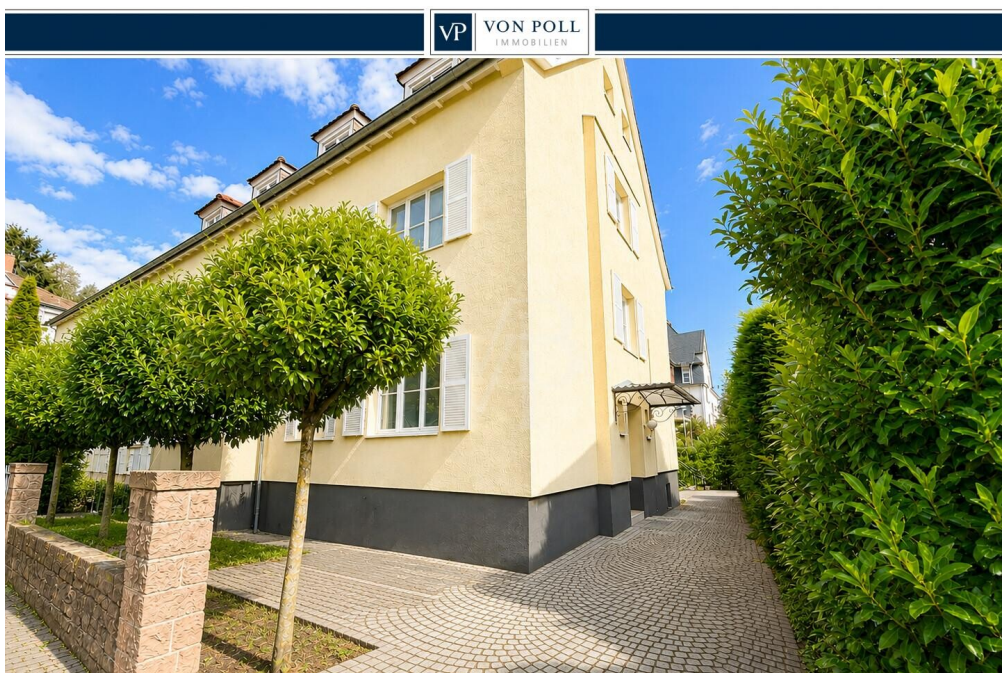
?????????? ??????????

|                  |            |
|------------------|------------|
| ???? ??????????? | ????       |
| ????????????     | 07.07.2036 |
| ???????????????? |            |
| ?????? ??        |            |
| ???? ??????????? | ????       |

|                  |                |
|------------------|----------------|
| ???????????????? | BEDARF         |
| ??????????       |                |
| ?????? ???????   | 166.16 kWh/m²a |
| ??????????       |                |
| ??????????       | F              |
| ??????????????   |                |
| ??????????????   |                |
| ??????????       |                |
| ???? ??????????? | 1995           |
| ???????? ?? ??   |                |
| ????????????     |                |
| ???????????????? |                |

Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

?? ???????

# 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

## JACASA

**Top bewertet**

**Immobilien  
Makler**



Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

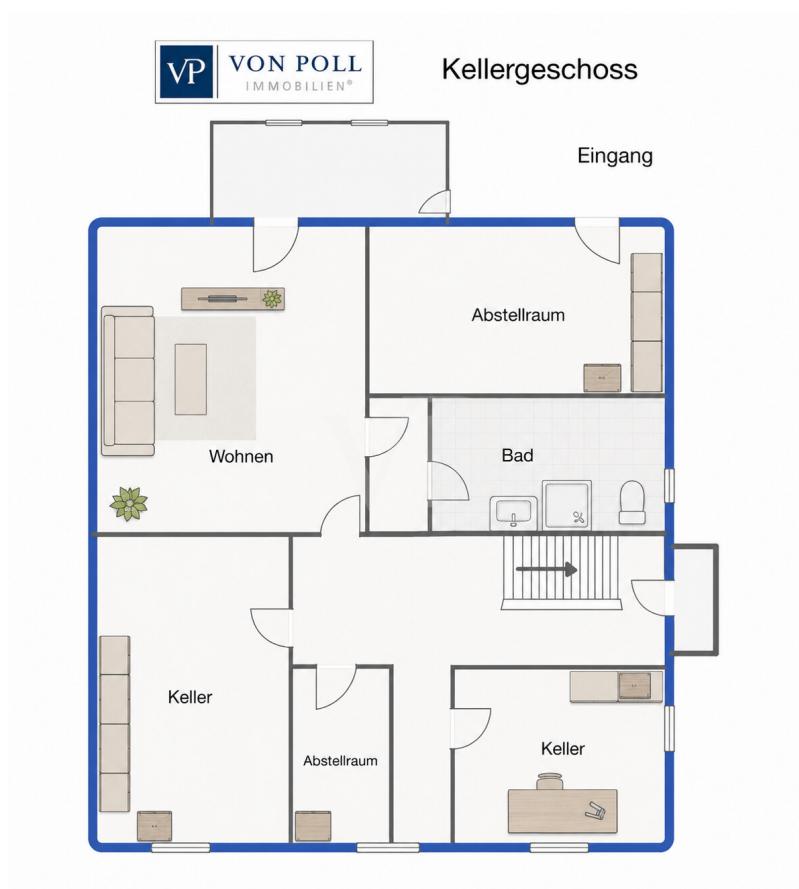
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

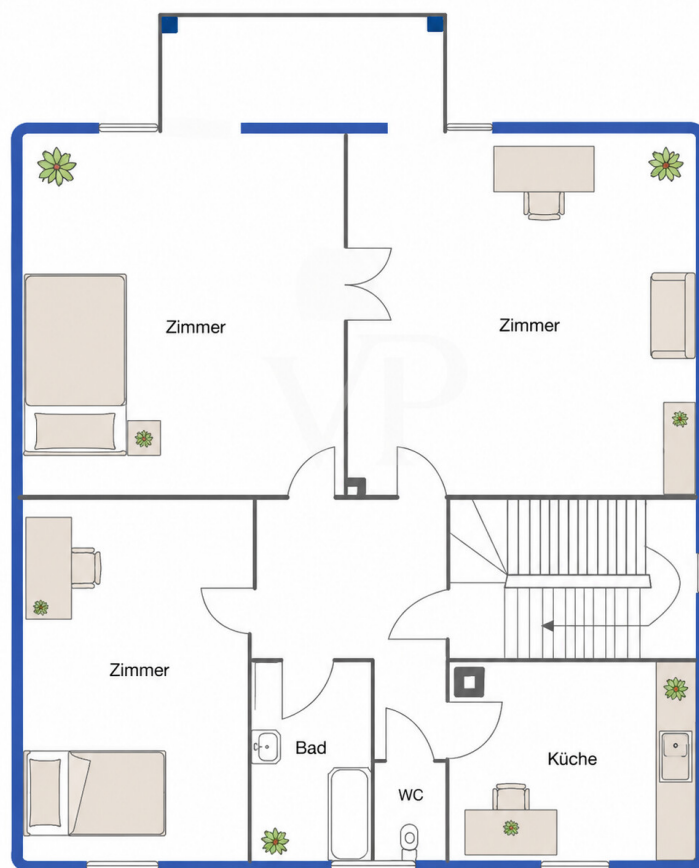
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg

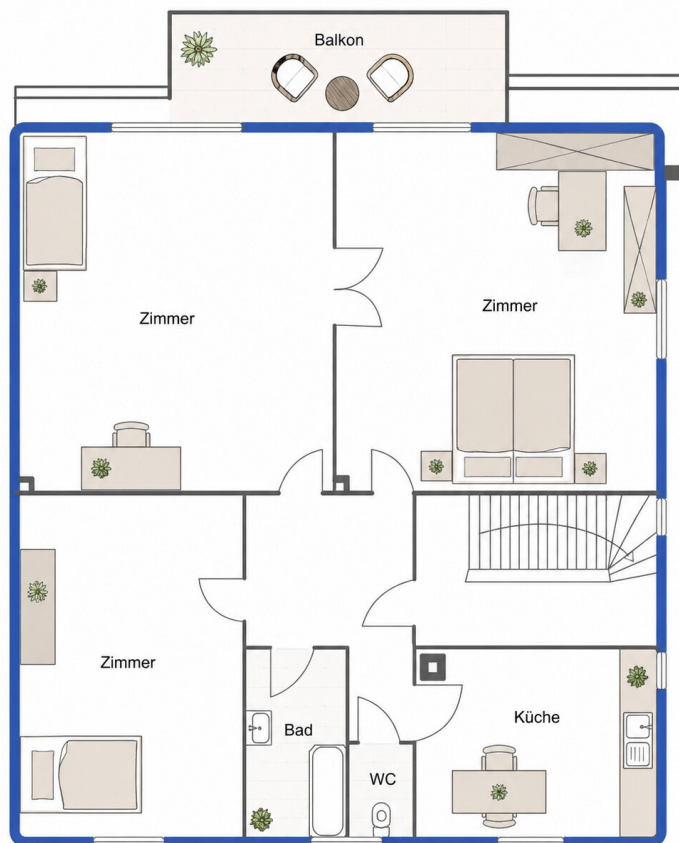
??????

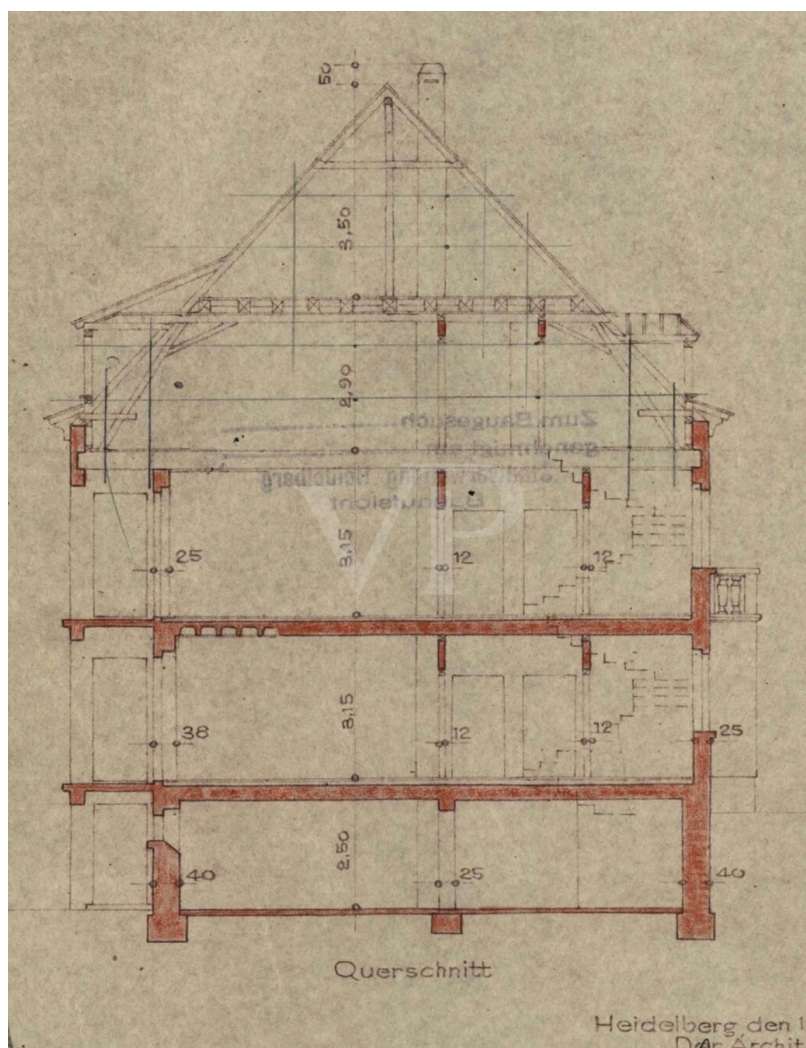


## 1. Obergeschoss



## Dachgeschoss





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: 26018021 - 69120 Heidelberg**

**??? ????? ????????**

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1954 bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 339,50 m<sup>2</sup>. Ursprünglich als Vierfamilienhaus konzipiert, wird die Immobilie derzeit als Dreifamilienhaus genutzt. Durch eine innenliegende Treppe wurden das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss miteinander verbunden, sodass sich hier eine großzügige Maisonettewohnung mit ca. 190,50 m<sup>2</sup> realisieren lässt.

Die Flächen verteilen sich wie folgt:

Untergeschoss: ca. 42,00 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: ca. 92,50 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: ca. 98,00 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: ca. 107,00 m<sup>2</sup>

Aktuell befinden sich das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss im Rohbau und bieten somit ideale Voraussetzungen für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Die beiden Etagen eignen sich hervorragend für den Ausbau zu einer großzügigen Maisonettewohnung.

Das Untergeschoss steht derzeit leer und ist aufgrund seiner guten Vermietbarkeit eine attraktive Einnahmequelle. Das Dachgeschoss ist vermietet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen kleinen, uneinsehbaren Garten mit einer direkt vom Erdgeschoss zugänglichen Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet. Die Immobilie verfügt über eine Ölzentralheizung sowie eine Außendämmung, die zur Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt. Die gepflegten Holzfenster wurden etwa im Jahr 2010 eingebaut und fügen sich harmonisch in den Charakter des Hauses ein. Darüber hinaus befinden sich die Steigleitungen, die Elektroleitungen sowie die Dachisolierung auf einem zeitgemäßen Stand, sodass bereits wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Dank ihrer flexiblen Aufteilung, der attraktiven Vermietungssituation und der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg**

**????????????? ??? ????????**

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1954
- Ursprünglich 4 Wohneinheiten, aktuell durch innenliegende Treppe als 3 Wohneinheiten nutzbar
- Gesamtfläche: ca. 339,50 m<sup>2</sup>
- Untergeschoss: ca. 42,00 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: ca. 92,50 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss: ca. 98,00 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: ca. 107,00 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich derzeit im Rohbau und sind über eine innenliegende Treppe verbunden – ideal als Maisonette mit ca. 190,50 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Untergeschoss steht zur Zeit leer und ist sehr gut vermietbar
- Dachgeschoss ist für XXX € netto vermietet
- Kleiner, uneinsehbarer Garten
- Terrasse mit direktem Zugang vom Erdgeschoss
- Ölheizung
- Außendämmung

**Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg**

**??? ??? ??? ?????????**

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Heidelberger Stadtteil Neuenheim, einem der beliebtesten und wertstabilsten Stadtteile der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre gepflegte Wohnbebauung, zahlreiche Grünflächen sowie die unmittelbare Nähe zum Neckar aus und verbindet urbanes Leben mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Cafés, Restaurants und vielfältige Freizeitmöglichkeiten entlang der Neckarwiesen sorgen für ein attraktives Wohnumfeld.

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem decken. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die renommierte Universität Heidelberg sowie das Universitätsklinikum liegen in kurzer Distanz und unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Heidelberger Altstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Stadtteile. Über die Bundesstraßen B3 und B37 sowie die nahegelegene Autobahn A5 sind zudem Mannheim, Weinheim und weitere Wirtschaftsstandorte der Metropolregion Rhein-Neckar schnell erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die von einer dauerhaft hohen Wohnraumnachfrage profitieren möchten.

**Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg**

**????? ????????????**

**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.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26018021 - 69120 Heidelberg**

**?????????? ??????????????**

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

**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)**