

## Heidelberg

???? ????? ??? ??? ?????? – ??????????????????  
????????????? ?? ?????? ?????????????? ???

Αριθμός ακινήτου: 25239599



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 260.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 90 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

**Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg**

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

Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25239599	????? ???????	260.000 EUR
???????????	ca. 90 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????????	3	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
????????????? ???	2		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
???????????			<b>MwSt.) des</b>
???????????	1		<b>beurkundeten</b>
????? ?????????????	1979	????????? ?????????????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??????????	?????????????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
		???????	<b>WC ????????????,</b>
			<b>?????????????????</b>
			<b>?????????, ??????????</b>

Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg

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

?????????? ??????????	?????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	?????? ??????????? ??????????	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ??	05.02.2029	????????? ???????????? ?????????	C
???? ???????????	?????? ?????? ??????????	???? ??????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1979

Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg

?? ???????



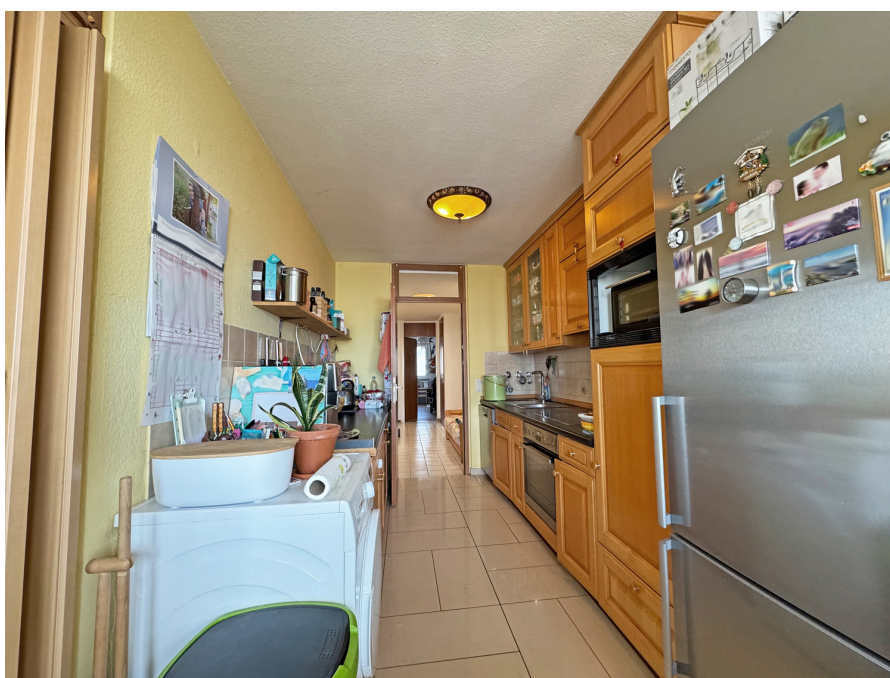
Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg

?? ???????





**Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg**

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

- 2 Balkone
- Markise
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Aufzug
- TG-Stellplatz
- Kellerraum

**Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg**

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

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Emmertsgrund, einem beliebten und familienfreundlichen Wohngebiet im Süden von Heidelberg. Dieser aufstrebende Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung und gute Anbindung an die Innenstadt aus.

Die Nachbarschaft bietet eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und Natur, mit zahlreichen Naherholungsgebieten wie dem nahegelegenen Emmertsgrundpark. Hier können Sie entspannte Spaziergänge genießen oder Aktivitäten im Freien unternehmen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und andere Dienstleister, die den Alltag bequem gestalten. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Haltestellen von Bus und Straßenbahn ermöglichen eine schnelle Verbindung zu den zentralen Punkten Heidelbergs, einschließlich des Stadtzentrums, des Hauptbahnhofs und des Universitätsgeländes. Auch wichtige Verkehrsstraßen sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie auch mit dem Auto problemlos in alle Richtungen unterwegs sind.

Emmertsgrund überzeugt durch seine Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit von städtischen Annehmlichkeiten und Arbeitsplätzen. Ideal für alle, die die Nähe zur Natur und gleichzeitig die Vorteile einer städtischen Infrastruktur schätzen.

**Αριθμός ακινήτου: 25239599 - 69126 Heidelberg**

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**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: 25239599 - 69126 Heidelberg**

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

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

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**  
**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**  
**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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