

Heidelberg / Neuenheim

????????? ?????????????? ?? 18 ?????????????? ???  
???????????

Αριθμός ακινήτου: 24018031

VERKAUFT



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 3.000.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 770 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 28 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 430 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

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

Αριθμός ακινήτου: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

?? ??? ??????

???????	24018031	???? ??????	3.000.000 EUR
?????????	ca. 770 m <sup>2</sup>	?????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	28		
???? ????????????	1970	???????	???????
		???????????????????	ca. 230 m <sup>2</sup>
		?????	

Αριθμός ακινήτου: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

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

???? ?????????	?????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	19.01.2034	??????????	
????????????????		?????? ?????????	240.30 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		??????????	
???? ?????????	?????	??????????	G
		????????????	
		?????????? ?? ??	1970
		????????????	
		????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

?? ????????

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)

VERKAUFT



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

Αριθμός ακινήτου: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

?? ????????



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: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

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

**In zentraler Lage im Herzen von Neuenheim, in der Nähe des Marktplatzes, präsentiert sich dieses solide Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 gut vermieteten Apartments. Das im Jahre 1970 erbaute Haus bietet eine Wohnfläche von großzügigen 770 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 430 m<sup>2</sup>.**

**Das Mehrfamilienhaus verfügt über 28 Zimmer, verteilt auf 18 Apartments, die jeweils mit einer Loggia oder Terrasse ausgestattet sind. Die Gaszentralheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Die Immobilie besticht durch ihre gute Vermietungssituation, wodurch Nettomieteinnahmen in Höhe von 102.158,00 Euro pro Jahr erzielt werden. Zur Immobilie gehören drei Stellplätze sowie eine Garage, die zusätzlichen Komfort bieten. Die großzügige Raumaufteilung und die Lage in Mitten Neuenheims machen dieses Mehrfamilienhaus zu einer attraktiven Kapitalanlage. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor, was den Kauf und Verkauf der einzelnen Wohnungen erleichtert.**

**Insgesamt beträgt die Gebäudenutzfläche 893,3 m<sup>2</sup>. Die Apartments zeichnen sich durch ihre Helligkeit und die großzügigen Raumgrößen aus. Die Terrassen und Loggien laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.**

**Die Lage des Mehrfamilienhauses bietet eine erstklassige Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Umgebung und sorgen für eine hohe Lebensqualität.**

**Diese Immobilie eignet sich sowohl für Investoren als auch für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer lukrativen Anlagemöglichkeit sind. Mit seinen zahlreichen Apartments und der sehr guten Vermietungssituation ist dieses Mehrfamilienhaus eine solide Investition in die Zukunft.**

**Αριθμός ακινήτου: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

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

- tolle Lage in Mitten Neuenheims in der Nähe des Marktplatzes
- 18 gut vermietete Apartments
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Baujahr 1970
- Gasheizung
- Loggien und Terrassen
- Mehrfamilienhaus aufgeteilt in 18 Apartments
- 3 Stellplätze
- 1 Garage
- insgesamt 770 qm Wohnfläche
- 893,3 qm Gebäudenutzfläche
- Nettomieteinnahmen p.a. 102.158,00 Euro

**Αριθμός ακινήτου: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

**???**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der begehrten Wohngegend Neuenheim, einem der beliebtesten Stadtteile von Heidelberg. Die Immobilie liegt in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage, die eine hervorragende Lebensqualität bietet.

#### **Infrastruktur**

Neuenheim zeichnet sich durch seine exzellente Infrastruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Wochenmarkt auf dem Marktplatz bietet frische regionale Produkte und ist ein beliebter Treffpunkt der Anwohner.

#### **Bildung und Erziehung**

Der Stadtteil ist besonders attraktiv für Familien, da verschiedene Bildungseinrichtungen in der Nähe liegen. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind leicht erreichbar. Auch die renommierte Universität Heidelberg ist nur wenige Minuten entfernt, was Neuenheim zu einem bevorzugten Wohnort für Studierende und Akademiker macht.

#### **Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Lutherstraße ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden, mit Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof Heidelberg ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet Anschluss an nationale und internationale Zugverbindungen. Zudem ist die Autobahn A5 schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Anbindung an das Fernstraßennetz gewährleistet.

#### **Freizeit und Erholung**

Die Lage bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Neckar lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Der Heiligenberg und der Philosophenweg bieten malerische Wanderwege mit atemberaubenden Ausblicken auf Heidelberg und die Umgebung. Das historische Stadtzentrum von Heidelberg mit seiner charmanten Altstadt, dem Schloss und den vielfältigen kulturellen Angeboten ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

#### **Soziale und kulturelle Angebote**

Neuenheim verfügt über ein vielfältiges kulturelles Angebot. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sorgen für kulinarische Abwechslung. Kulturelle Einrichtungen wie das Theater, Museen und Galerien befinden sich in der Nähe und bieten ein abwechslungsreiches Programm.

**Αριθμός ακινήτου: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

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

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 19.1.2034.**

**Endenergieverbrauch beträgt 240.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.**

**Die Energieeffizienzklasse ist G.**

**Αριθμός ακινήτου: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

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

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

**Robert Busch**

---

**Augustanlage 30, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 92 10 031 0**

**E-Mail: [commercial.rhein-neckar@von-poll.com](mailto:commercial.rhein-neckar@von-poll.com)**

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

---

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