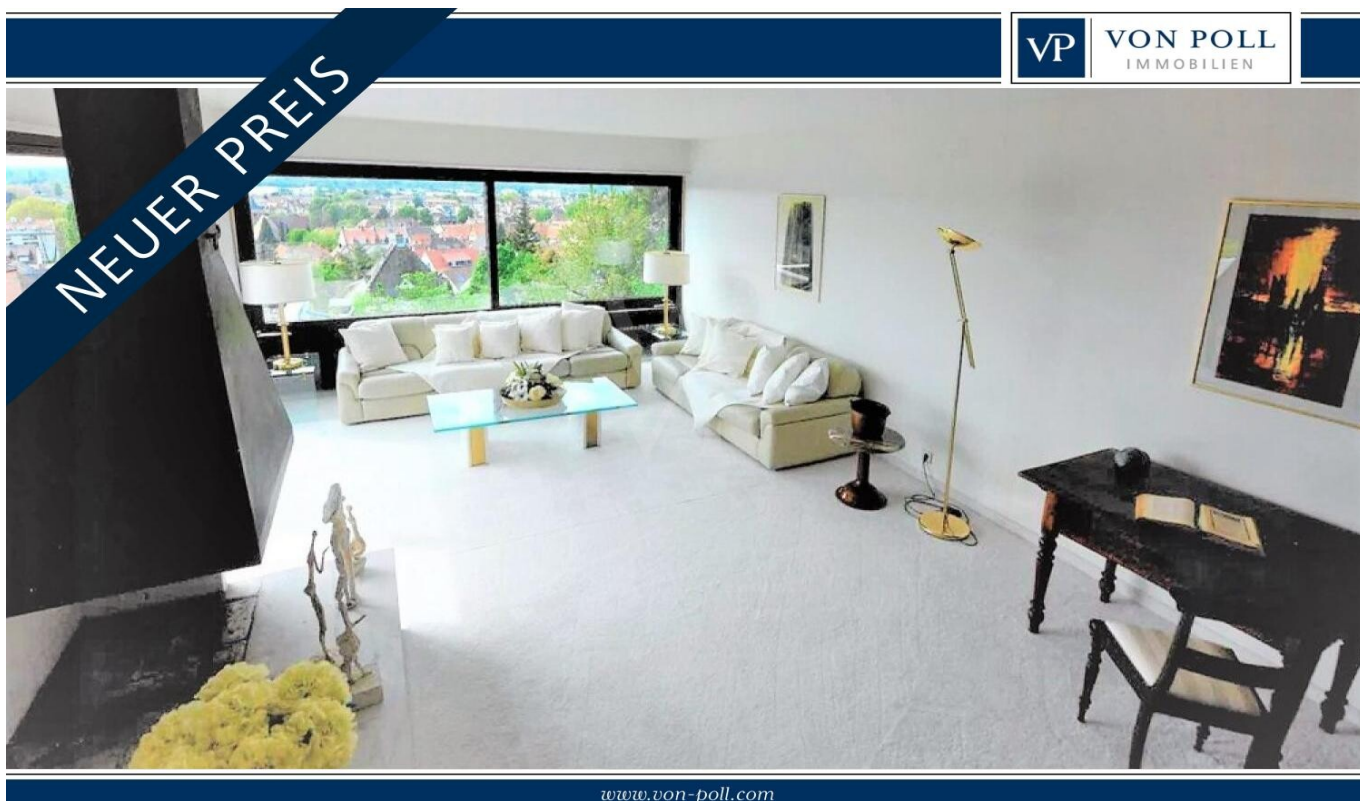


Heidelberg / Handschuhsheim

# Elérhető 2025.12.31-ig: Exkluzív apartman Heidelberg háztetőre néző kilátással, nagy, déli fekvésű terasszal

VP azonosító: 25018004



VÉTELÁR: 1.195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.237 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Áttekintés

VP azonosító	25018004
Hasznos lakótér	ca. 170 m²
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1973
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	1.195.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

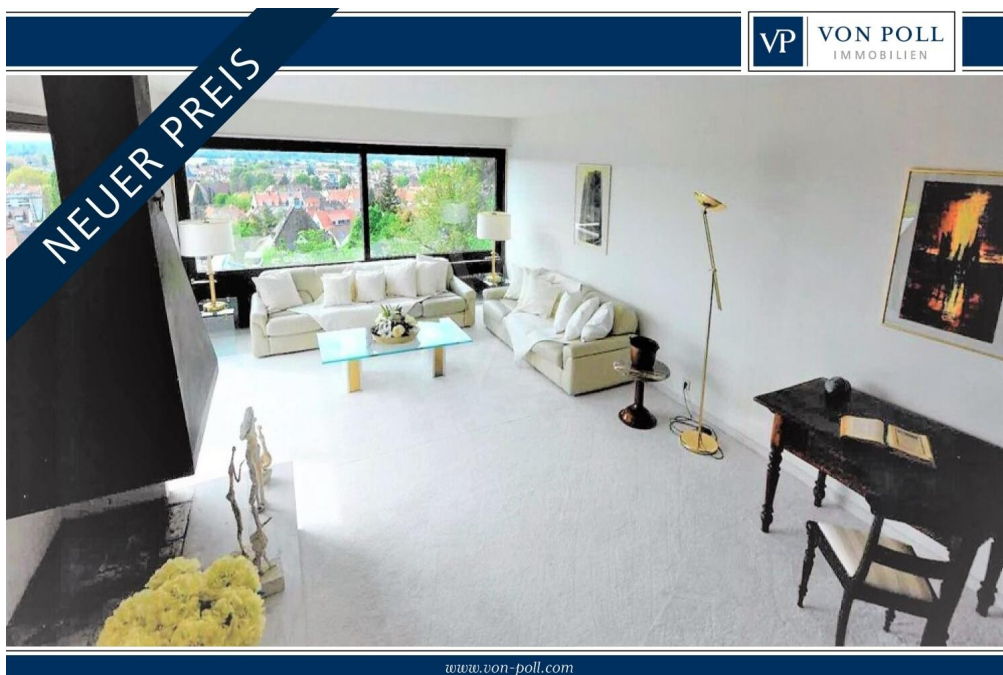
VP azonosító: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	174.00 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.01.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Az ingatlan



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

# 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

VP azonosító: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Az első benyomás

Exkluzív apartman Heidelberg háztetőre néző kilátással, nagy, déli fekvésű terasszal. Ez a tágas apartman 1973-ban épült, és utoljára 2018-ban korszerűsítették. Körülbelül 170 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál. Összesen öt szobájával, köztük három hálósobával és egy fürdőszobával, kényelmes lakókörnyezetet biztosít. A körbefutó terasz kiterjeszti a lakóteret, és kellemes kültéri területet teremt. A jól megtervezett alaprajz különösen figyelemre méltó, tágasság érzetét kelti. A világos, fényárban úszó szobák nyitott és barátságos légkört teremtenek. Minden szobából közvetlen hozzáférés nyílik a tágas teraszhoz, amely akadálytalan kilátást nyújt Heidelberg háztetőre és a Rajna-síkságra. Ez a kilátás kivételes lakhatási kényelmet biztosít, és a teraszt az ingatlan különlegességévé teszi. A nappaliban egy nyitott kandalló található, amely otthonos hangulatot teremt. Az apartman siklóvasúttal is megközelíthető. Saját garázshely tartozik hozzá, amely kényelmes és biztonságos parkolást biztosít. Az egész ingatlan egy körülbelül 1237 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, ami különleges exkluzivitást kölcsönöz az apartmannak. A meglévő adottságok kellemes alapot biztosítanak az egyedi tervezési lehetőségekhez. Ez az ingatlan ideális azok számára, akik értékelik a tágas teret, az átgondolt alaprajzot és a kivételes kilátást. A megtekintés során lehetősége nyílik arra, hogy személyesen is megtapasztalja az ingatlan elonyeit.



**VP azonosító: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Részletes felszereltség

- großzügige, lichtdurchflutete Räume
- uneinsehbare Wohnung über den Dächern Heidelbergs
- unverbaubarer Blick
- traumhafte Südterrasse mit Blick bis in die Rheinebene
- großzügige Raumplanung
- Schrägaufzug
- offener Kamin
- sämtliche Räume/Zimmer haben Zugang auf die Terrasse
- abgeschlossener Garagenstellplatz

**VP azonosító: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Minden a helyszínról

Handschuhsheim ist der nördlichste Stadtteil Heidelbergs und äußerst beliebt bei jungen Familien, Studenten und Akademikern.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung erreichen Sie die Universitäten innerhalb weniger Minuten. Die Innenstadt ist ebenfalls sehr gut durch die beiden Straßenbahnlinien erreichbar.

Des Weiteren verfügt Handschuhsheim über eine ideale Infrastruktur, sodass es keine langen Wege zu den nächsten Schulen, Kindergärten und Geschäften des täglichen Bedarfs gibt.

Die Immobilie liegt im Herzen Handschuhsheims, in unmittelbarer Nähe zur historischen Tiefburg und der St. Vituskirche, der ältesten Kirche Heidelbergs.

Die zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung ergänzt die Attraktivität dieses Stadtteils. Idealer Anschluss zur Autobahn A656 Heidelberg und A5 Dossenheim.

Die Anschlüsse an die deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurigen Zubringer über und machen es somit dem Autofahrer leicht, Heidelberg schnell und problemlos zu erreichen.

Optimale Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben

VP azonosító: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 174.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

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.

VP azonosító: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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