

Heidelberg / Ziegelhausen

Großzügiges modernisiertes Familienhaus mit Sonnengarten und Neckarblick

VP azonosító: 26018007

RESERVIERT



www.von-poll.com

BÉRLETI DÍJ: 4.450 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 332 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 962 m²

VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Áttekintés

VP azonosító	26018007	Bérelti díj	4.450 EUR
Hasznos lakótér	ca. 332 m ²	További költségek	1.000 EUR
Teto formája	Csonka kontyteto	Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan elérhető	01.05.2026	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Szobák	11	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	9	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1920		
Parkolási lehetőségek	2 x Felsőszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

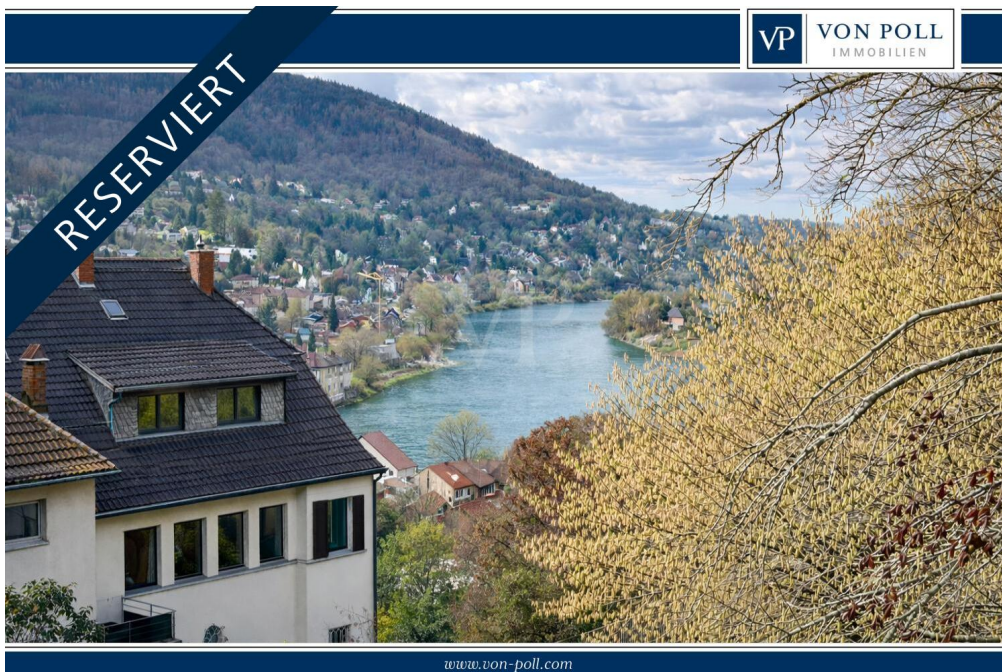
VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Teljes energiaigény	89.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.07.2032	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan



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

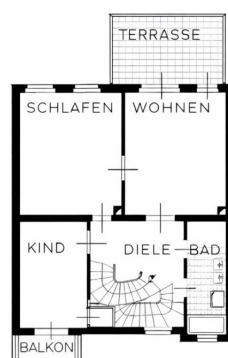
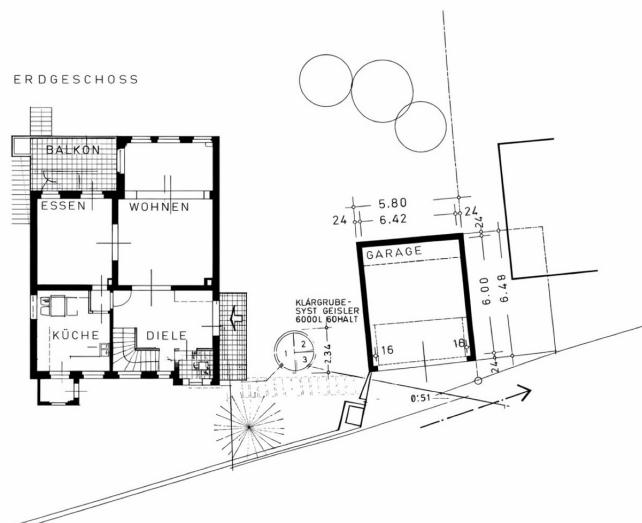
VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az ingatlan

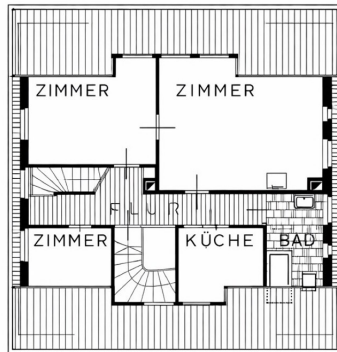


VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

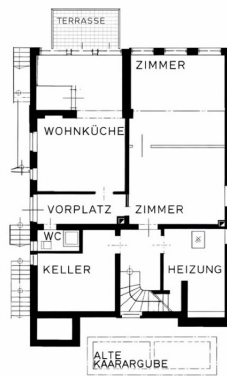
Alaprajzok

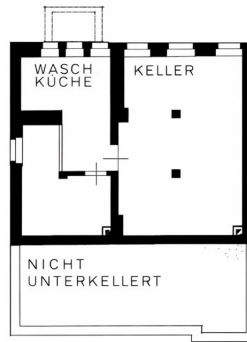


OBERGESCHOSS

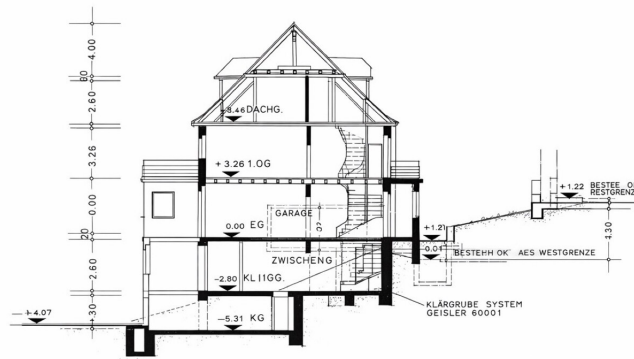


DACHGESCHOSS

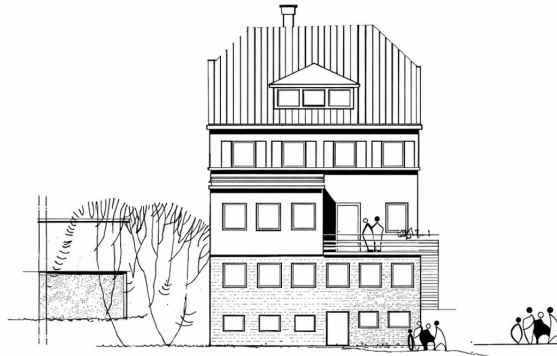
ZWISCHENGESCHOSS
JETZIGER ZUSTAND



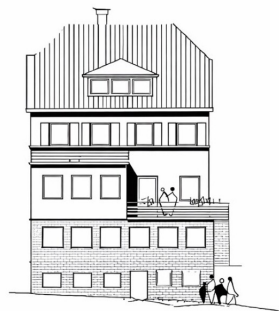
KELLERGESCHOSS
JETZIGER ZUSTAND



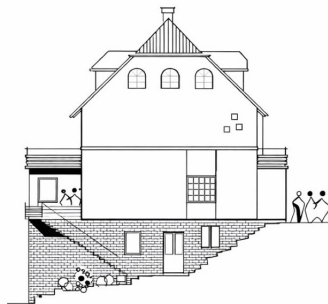
SCHNITT A - B



SÜDANSICHT



SÜDANSICHT



OSTANSICHT

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

VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Az elso benyomás

Dieses umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund 332 m² 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 m² 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 m² Wohnfläche

Das separate Gartengeschoss (ca. 75 m²) eignet sich ideal für

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

Das Terrassengeschoss (ca. 62 m² 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.

VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Részletes felszereltség

- Großzügiges Wohnhaus auf 4 Ebenen, zzgl. tagesheller Partyraum mit WC und Lagerraum.
- Insgesamt ca. 332 m² Wohnfläche
- Frisch gestrichen zur Übergabe,
- bezugsfrei ab 1. Mai
- Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit zusammen ca. 257 m² Wohnfläche
- Höher gelegenes Gartengeschoss mit ca. 75 m² Wohnfläche mit separatem Eingang, auch intern verbunden. Nutzung auch für Büroräume geeignet.
- großzügige Waschküche und Heizungskeller mit Stauraum
- Terrassengeschoss mit ca. 62 m² 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

VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com