

Heidelberg

"Új épület 2019-ből: Stílusos 3 szobás lakás kertkapcsolattal"

VP azonosító: 25018005



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 655.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126,6 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

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

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Áttekintés

VP azonosító	25018005
Hasznos lakótér	ca. 126,6 m ²
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	2019
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	655.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 86 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.05.2030
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	21.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Az ingatlan



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: 25018005 - 69118 Heidelberg

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

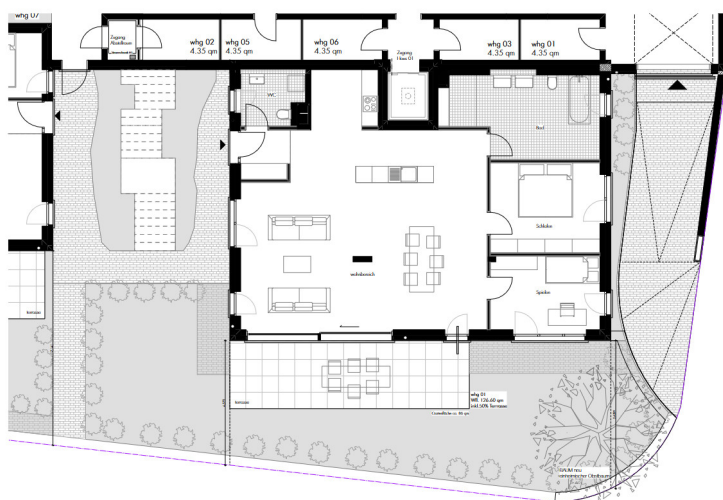
VON POLL IMMOBILIEN

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

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Alaprajzok



Ankommen	4.20 qm
Flur	9.40 qm
Kochen	15.90 qm
Essen	12.30 qm
Wohnen	23.50 qm
Schlafen	14.60 qm
Arbeiten	10.70 qm
Baden	11.60 qm
WC	3.80 qm
Waschen	5.80 qm
Abstellen	3.20 qm
Terrasse(zu 50%)	11.60 qm

Wohnfläche 126,60qm

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

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Az első benyomás

Exkluzív lakás a Neckar folyón, igényes felszereltséggel és saját kerttel. Eladó egy 2019-ben épült, kiváló minőségű, teljesen felszerelt lakás egy modern, energiatakarékos, mindössze négy lakásos épületben. A földszinten található lakás külön bejárattal rendelkezik, így biztosítva a magas fokú magánéletet. Az ingatlan makulátlan állapotban van, és 2024-ben átfogó modernizáción esett át, beleértve a padlóburkolatokat, ajtókat, fürdőszobák és falak teljes felújítását. A tágas, körülbelül 126,6 m²-es lakóterülettel rendelkező lakás jól megtervezett elrendezéssel, összesen három szobával, köztük két hálószobával és egy nagy, nyitott terü nappali-étkezővel, beépített konyhával. A nappalit a padlótól a mennyezetig érő ablakoknak köszönhetően természetes fény árasztja el. További jellemzők közé tartozik a padlófűtés, az elektromos redőnyök, a szellőzőrendszer és a modern hőszivattyú. Az új keményfa padló és a padlótól a mennyezetig érő belső ajtók, amelyek kiemelik a modern építészeti stílust, további kényelmet biztosítanak. A fürdőszoba egyszerre funkcionális és stílusos, zuhanyzóval és kádval rendelkezik. A külön vendég-WC további kényelmet biztosít. A lakáshoz erkély és körülbelül 86 m²-es privát kert is tartozik, amely sokféle felhasználási módot kínál. A KfW Efficiency House 55 építésének köszönhetően az ingatlan energiafogyasztása rendkívül alacsony, megfelel az A+ energiaosztálynak. A lakópark kiváló helyen, közvetlenül a Neckar folyó partján található, vonzó környezetet kínálva. A lakáshoz egy téglalapírt pince is tartozik, amely további tárolóhelyet biztosít. Egy földalatti parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot, és biztosítja az ingatlan biztonságos és kényelmes megközelítését. Ez a kiváló minőségű lakás modern dizájnjal, csendes elhelyezkedésével egy jól karbantartott épületben, valamint kiváló kényelmével nyugodt le. Az ingatlan ideális párok vagy kis családok számára, akik értékelik a minőséget és a kényelmet. Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk egy megtekintési időpontot, hogy első kézből tapasztalhatta meg az ingatlan elonyeit.

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Részletes felszereltség

- Neubau von 2019, direkt am Neckar gelegen
- 4 Parteien Wohnhaus
- Erdgeschoss mit separaten Hauseingang
- luxuriöse 3 Zimmer auf 126qm Wohnfläche
- geräumiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- großer Wohnraum mit offener Küche
- 86qm großer Garten zur privaten Nutzung
- Energieklasse A+
- 1 Tiefgaragenplatz
- 1 gemauertes Kellerabteil
- bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- Alarmanlage
- Holzdielenboden
- raumhohe Zimmertüren
- elektrische Jalousien
- Belüftungsanlage und Wärmepumpe
- moderner Baustil als KFW-Effizienzhaus 55 gebaut

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Lagen Ziegelhausens. Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebeliche sonnige Neckartal. Die schön gestaltete Nachbarschaft lädt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen in die bewaldeten Hügel ein.

Das Anwesen befindet sich in ruhiger Aussichtslage von Ziegelhausen, nahezu auf dem Hochplateau, und dort in einem Wohngebiet mit ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern. Großzügig angelegte Grundstücke mit altem Baumbestand, gepflegten Vorgärten verkehrsberuhigte Spielstraßen bieten hier ein absolut ruhiges Umfeld.

Außerdem sind öffentliche Verkehrsmittel in nur einer Gehminute erreichbar, welches Ihnen auch eine angenehme Anbindung ermöglicht.

Lassen Sie sich von dem herrlichen Blick auf das Wasser und dem gegenüberliegenden Waldgebiet verzaubern!

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 21.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25018005 - 69118 Heidelberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Barbara Busch und Isabella Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com