

Heidelberg

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

VP azonosító: 25018005



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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Áttekintés

VP azonosító	25018005	Vételár	655.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 126,6 m ²	Lakás	Emelet
Szobák	3	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	2	Modernizálás / felújítás	2024
Fürdoszobák	1	Az ingatlan állapota	Újszeru
Építés éve	2019	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs	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	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Teljes energiaigény	21.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.05.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

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



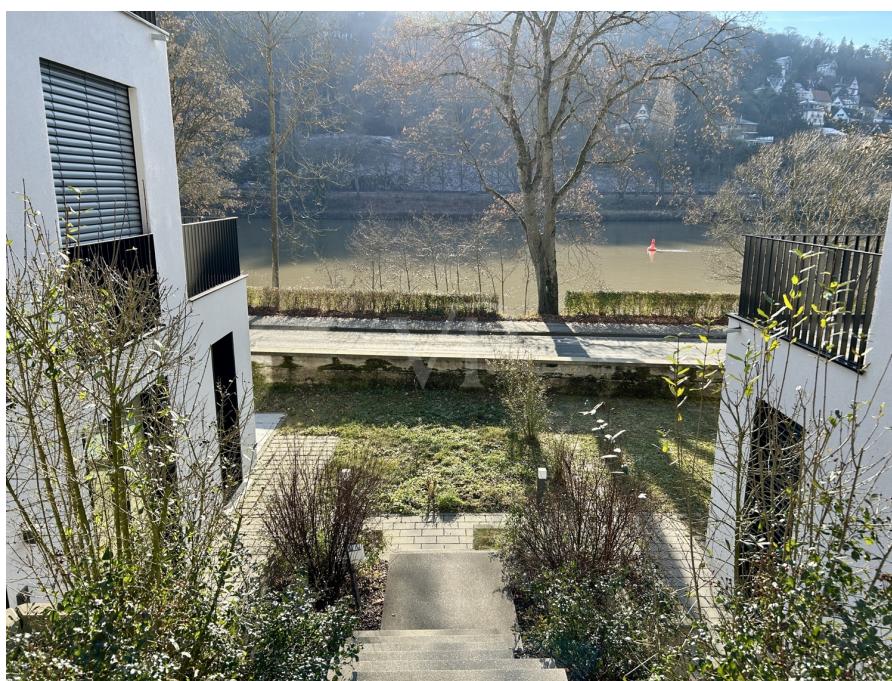
VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

Az ingatlan



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



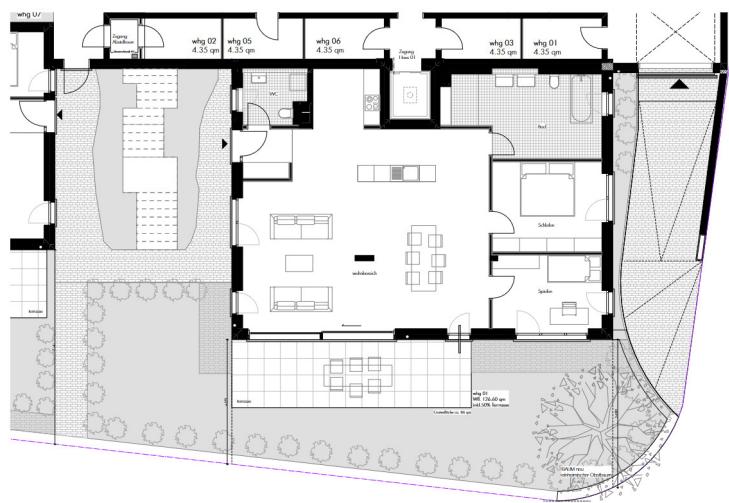
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09

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 elso benyomás

Exkluzív lakás a Neckar folyón, igényes felszereltséggel és saját kerttel. Eladó egy 2019-ben épült, kiváló minőségu, teljesen felszerelt lakás egy modern, energiatakarékos, minden összes lakásos épületben. A földszinten található lakás külön bejárattal rendelkezik, így biztosítva a magas fokú magánéletet. Az ingatlan makulátlan állapotban van, és 2024-ben átfogó modernizációt esett át, beleértve a padlóburkolatok, ajtók, fürdoszobák és falak teljes felújítását. A tágas, körülbelül 126,6 m²-es lakóterülettel rendelkező lakás jól megtervezett elrendezésű, összesen három szobával, köztük két hálószobával és egy nagy, nyitott terű nappali-étkezővel, beépített konyhával. A nappalit a padlótól a mennyezetig éró ablakoknak köszönhetően természetes fény árasztja el. További jellemzők közé tartozik a padlófutés, az elektromos redonyök, a szellozorendszer és a modern hoszivattyú. Az új keményfa padló és a padlótól a mennyezetig éró belső ajtók, amelyek kiemelik a modern építészeti stílust, további kényelmet biztosítanak. A fürdoszoba egyszerre funkcionális és stílusos, zuhanyzóval és káddal 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 téglalépcső is tartozik, amely további tárolóhelyet biztosít. Egy földalatti parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot, és biztosítja az ingatlan biztonságos és kényelmes megközelítését. Ez a kiváló minőségu lakás modern dizájnával, csendes elhelyezkedésével egy jól karbantartott épületben, valamint kiváló kényelmével nyugoztató. 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 elso kézben tapasztalhassa meg az ingatlan előnyeit.

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 helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Lagen Ziegelhausens. Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebliche 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 Wohngebiets 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 gegenüberliegendem 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufzubewahren 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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten 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

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com