

Heidelberg

**Edificio ben tenuto composto da 4 unità con  
possibilità di essere abitato dal proprietario sul  
Boxberg a Heidelberg.**

*Codice oggetto: 25018032*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 380,36 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.150 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25018032	Prezzo d'acquisto	1.290.000 EUR
Superficie netta	ca. 380,36 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1963	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Modernizzazione / Riqualificazione	2000
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 405 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	135.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.05.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg

## La proprietà



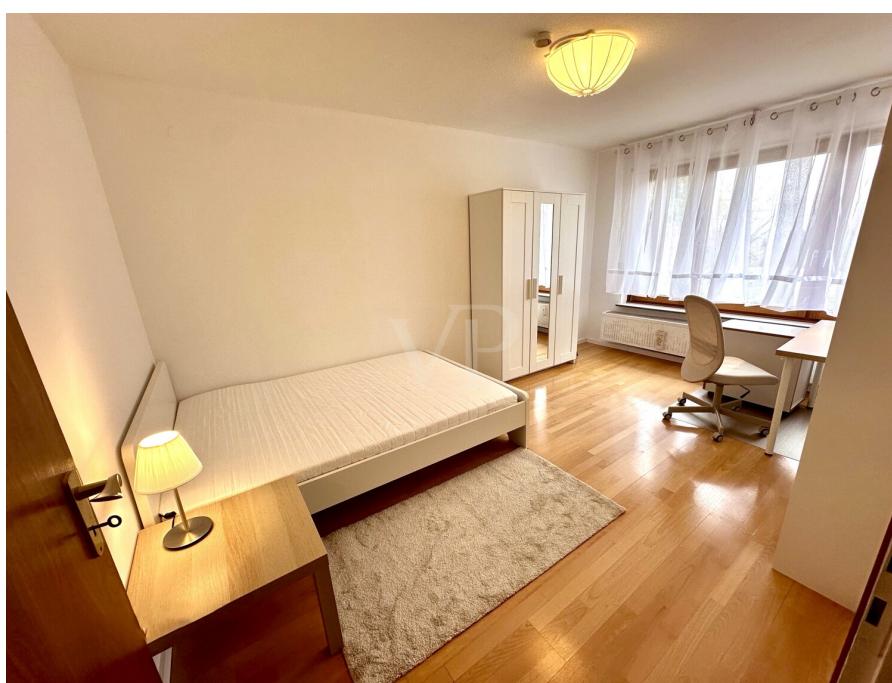
Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg

## La proprietà



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**

★★★★★

Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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)

**Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte 4-Parteienhaus befindet sich im schönen Heidelberger Stadtteil Boxberg.

Die Immobilie wurde 1960 erbaut und die Wohnungen im Lauf der Jahre immer wieder modern renoviert.

Die Immobilie und steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> Fläche. Das Haus bietet eine Wohnfläche von 380,36 m<sup>2</sup> und insgesamt eine vermietbare Fläche von rund 405 m<sup>2</sup>, da im Souterrain zusätzlich eine wohnlich ausgebauten Nutzfläche von 24,64 m<sup>2</sup> vorhanden ist.

Das Haus ist derzeit vollständig vermietet und wird derzeit WG-Konzept genutzt. Es erzielt eine monatliche Kaltmiete von 6.250 € und entsprechend 75.000 € jährlich. Dies entspricht einer Durchschnittsmiete pro Quadratmeter von 16,43 €.

Der Quadratmeterpreis bei gegebene Wohnfläche beträgt 3.549,27 €. Die jährliche Kaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis liegt beim 18-fachen, was eine interessante und solide Kapitalanlage darstellt.

**Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## **Dettagli dei servizi**

- überwiegend renovierte Wohnungen
- 2 Freiplätze
- großer Garten
- unverbaubarer Blick
- Regenwasserzisterne
- Photovoltaikanlage
- 3 Balkone
- 1 Wintergarten
- 1 Terrasse

**Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## Tutto sulla posizione

### Allgemeine Informationen:

Der Stadtteil Boxberg liegt im Süden der Stadt Heidelberg, am Westhang des Bergmassivs Königstuhl.

Die Höhenlage bewegt sich zwischen etwa 210 m und 270 m über Normalnull.

Das Gelände erstreckt sich oberhalb des Rheintals beziehungsweise oberhalb des Stadtteils Rohrbach (Heidelberg) im Hangbereich.

### Umgebung & Bebauung:

Der Stadtteil wurde als eine der ersten großen Stadterweiterungen Heidelberg nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelt – insbesondere ab den 1960er Jahren.

Der Bereich trägt den Namen „Waldparksiedlung“, was bereits die Charakteristik unterstreicht: Grünlage, Waldnähe, Hanglage mit freiem Blick.

Bauweise und Bebauung sind gestaffelt: Im Hangbereich oder am Waldrand finden sich Wohnblöcke mit mehreren Geschossen, während auf der dem Tal zugewandten Seite (Wiesenlage) eher Einfamilien- und Reihenhäuser errichtet wurden.

Vom Stadtteil aus gibt es freie Ausblicke ins Rheintal und weiter bis in die Pfalz bzw. Rheinebene – ein oft hervorgehobenes Merkmal

**Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 135.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Codice oggetto: 25018032 - 69126 Heidelberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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