

Heidelberg

Luxuriöse Neubauwohnung mit exklusiver Ausstattung und privatem Garten in begehrter Lage

CODICE OGGETTO: 25018027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 860.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25018027 - 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: 25018027 - 69126 Heidelberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25018027	Prezzo d'acquisto	860.000 EUR
Superficie netta	ca. 113 m ²	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2021	Superficie lorda	ca. 10 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25018027 - 69126 Heidelberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	66.70 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.11.2031	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 25018027 - 69126 Heidelberg

La proprietà



www.von-poll.com

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: 25018027 - 69126 Heidelberg

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 25018027 - 69126 Heidelberg

Una prima impressione

Diese stilvolle Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 113 m² Wohnfläche ein Wohngefühl der besonderen Art. Drei großzügig geschnittene Zimmer, ein durchdachter Grundriss und eine hochwertige Ausstattung verbinden Komfort, Funktionalität und zeitgemäßes Design. Das 2021 fertiggestellte Gebäude präsentiert sich in neuwertigem Zustand und entspricht höchsten Standards eines modernen Neubaus.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster schaffen eine einladend helle Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang in den liebevoll angelegten, privaten Garten. Der fließende Übergang zur modernen, voll ausgestatteten Einbauküche eröffnet ideale Voraussetzungen für gesellige Abende und kulinarische Kreativität.

Zwei gut proportionierte Schlafzimmer/ Arbeitszimmer bieten Raum für individuelle Einrichtungsideen. Große Fensterflächen sorgen auch hier für viel Tageslicht, während edles Echtholzparkett eine warme, elegante Note verleiht. Insgesamt stehen zwei vollwertige Bäder zur Verfügung, beide mit hochwertigen Armaturen, großzügigen Duschen und geschmackvollen Fliesen ausgestattet.

Der private Garten, direkt vom Wohnbereich zugänglich, ist ein echtes Highlight. Eingebettet in eine ansprechend gestaltete Außenanlage, bietet er vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als grüner Rückzugsort, für gemütliche Grillabende oder als Spielbereich für Kinder.

Die Wohnung verfügt über eine energiesparende Fernwärmeheizung, Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Rollläden sowie ein großzügiges Kellerabteil.

CODICE OGGETTO: 25018027 - 69126 Heidelberg

Dettagli dei servizi

- Edles Echtholzparkett
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Privater Garten mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Große bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Praktisches Kellerabteil mit viel Stauraum
- Elektrische Rollläden in allen Räumen
- Hochwertig ausgestattete Bäder mit modernem Design
- Komfortable Videosprechanlage
- Zusätzlich nutzbarer Gemeinschaftsgarten

CODICE OGGETTO: 25018027 - 69126 Heidelberg

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Südstadt liegt nur wenige Kilometer südlich von der Heidelberger Innenstadt und verbindet die Weststadt mit Rohrbach. Attraktiv ist der Stadtteil durch die Nähe zum Stadtzentrum und die gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahn sowie die diversen Schulen in der Umgebung.

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.

CODICE OGGETTO: 25018027 - 69126 Heidelberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 66.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

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 MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES 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.

CODICE OGGETTO: 25018027 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com