

Heidelberg / Ziegelhausen

Großzügiges modernisiertes Familienhaus mit Sonnengarten und Neckarblick

Codice oggetto: 26018007

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 4.450 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 332 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 962 m²

Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26018007	Prezzo d'affitto	4.450 EUR
Superficie netta	ca. 332 m ²	Costi aggiuntivi	1.000 EUR
Tipologia tetto	a padiglione	Casa	Casa plurifamiliare
DISPONIBILE DAL	01.05.2026	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Vani	11	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	9	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1920		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	89.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	19.07.2032	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà



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

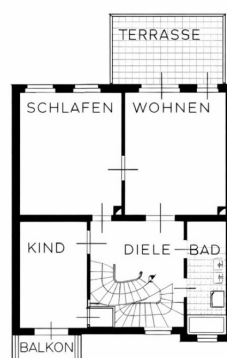
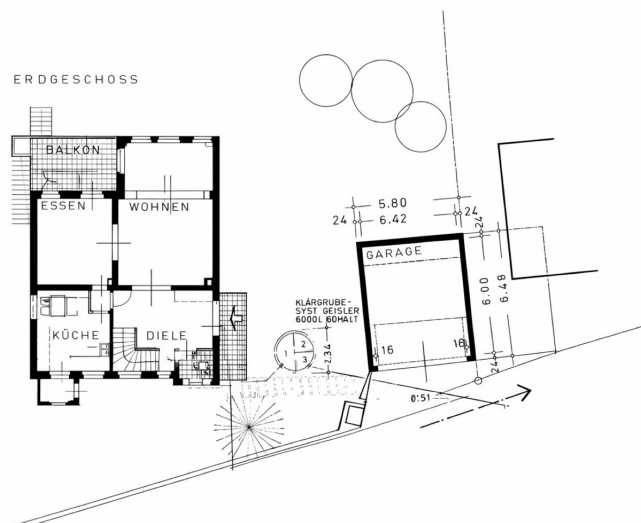
Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

La proprietà

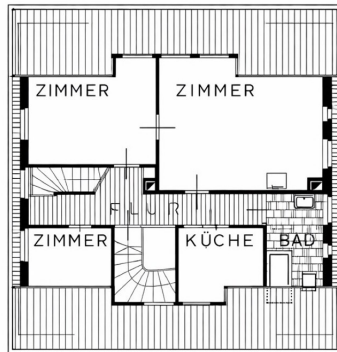


Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

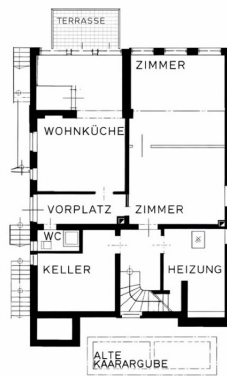
Planimetrie

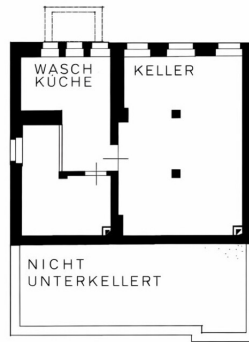


OBERGESCHOSS

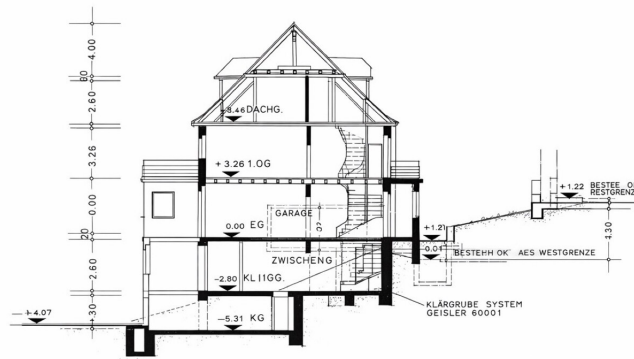


DACHGESCHOSS

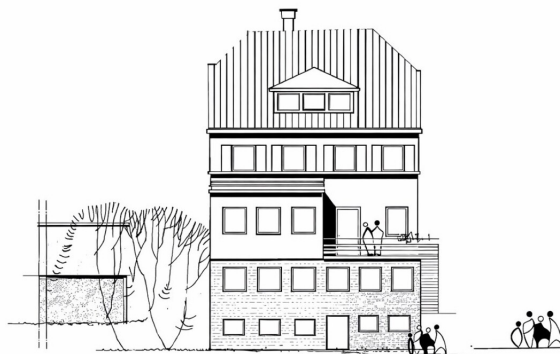
ZWISCHENGESCHOSS
JETZIGER ZUSTAND



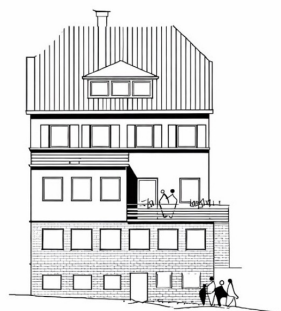
KELLERGESCHOSS
JETZIGER ZUSTAND



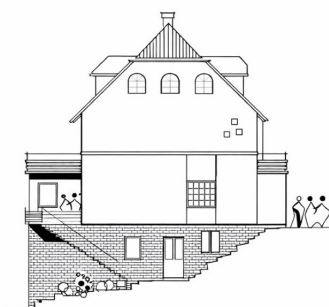
SCHNITT A - B



SÜDANSICHT



SÜDANSICHT



OSTANSICHT

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26018007 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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