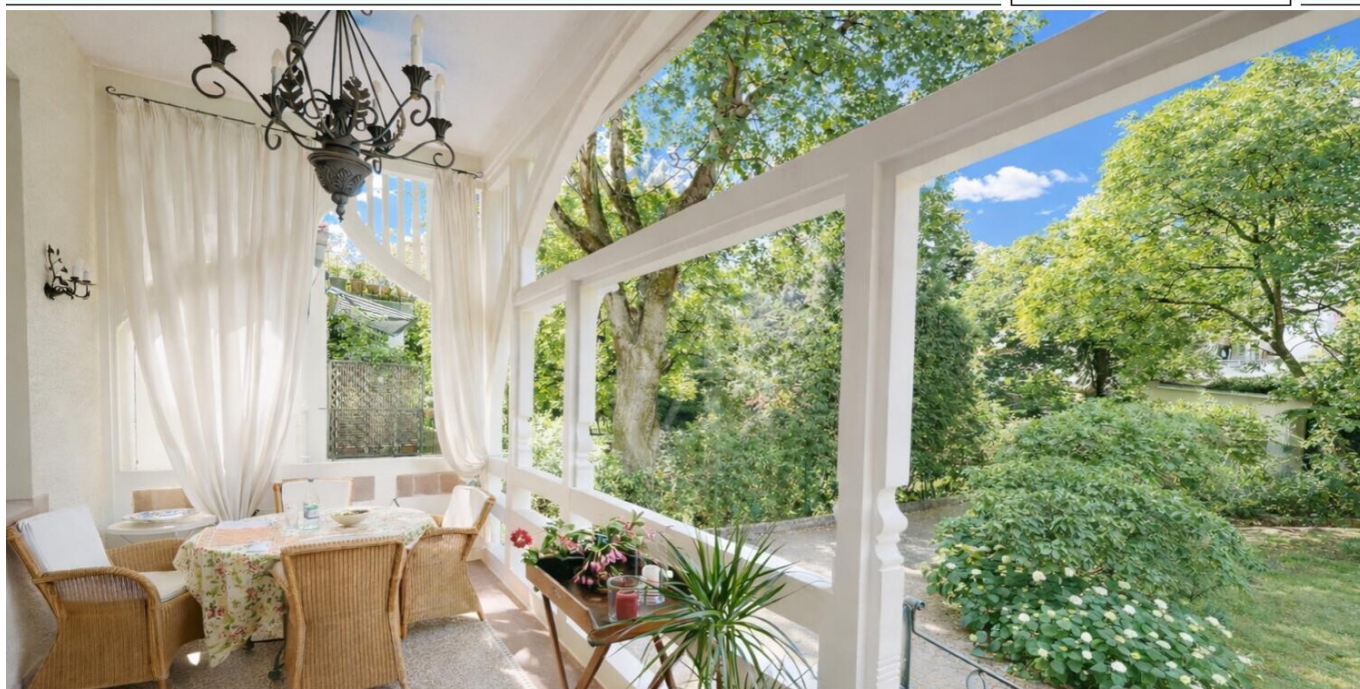


Heidelberg - Neuenheim

# VON POLL Traumhafte Jugendstilvilla in Neuenheim

*Codice oggetto: 26018011*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 4.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 420 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 960 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

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

**Codice oggetto: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26018011
Superficie netta	ca. 420 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	15
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1898
Garage/Posto auto	1 x Carport, 5 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	4.250.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## **Dati energetici**

**Tipologia di  
riscaldamento**

**Teleriscaldamento**

**Certificazione  
energetica**

**Legally not required**

**Fonte di  
alimentazione**

**Teleriscaldamento**

Codice oggetto: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

## 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: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim

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

**Codice oggetto: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1898 mit einer Wohnfläche von ca. 420 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 960 m<sup>2</sup>. Die Immobilie beeindruckt durch ihre feine Lage und besticht durch die gelungene Kombination aus Stilelementen des 19.

Jahrhunderts und moderner Ausstattung. Sie wurde 1999 kernsaniert und verfügt über originalgetreu erhaltene Stuckelemente sowie hohe Decken.

Die Villa bietet Ihnen insgesamt 15 Zimmer, die großzügig aufgeteilt sind und viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche bieten. Hier finden Sie 6 Schlafzimmer, die ausreichend Raum für eine große Familie oder Gäste bieten. Vier Badezimmer stehen zur Verfügung.

Die großzügige Raumaufteilung setzt sich auch im Außenbereich fort: Die Villa verfügt über eine Terrasse, auf der Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und entspannte Stunden verbringen können. Der große, elegante Garten lädt zum Verweilen ein und bietet viel Platz für Kinder und Haustiere.

Die Immobilie verfügt über 5 Stellplätze sowie eine eigene Garage, sodass für ausreichend Parkmöglichkeiten gesorgt ist. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine installierte Alarmanlage.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Kachelöfen, die neben der Hauptheizung für eine angenehme und behagliche Wärme sorgen. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Zentralheizung, die mit Fernwärme betrieben wird.

Zusammenfassend ist diese denkmalgeschützte Villa ein Juwel aus vergangener Zeit mit moderner Ausstattung. Sie bietet luxuriöse Wohnverhältnisse auf großzügigem Raum und lädt mit ihrer Terrasse und dem Garten zum Entspannen im Freien ein. Die Bestlage mit hervorragender Infrastruktur sowie der gepflegte Zustand machen dieses Objekt zu einem absoluten Must-see mit großartigem Potenzial.

**Codice oggetto: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## **Dettagli dei servizi**

- 1887 erbaut
- denkmalgeschützt
- feine Lage
- 1999 kernsaniert
- Fischgrätparkett
- originale Stilelemente
- hohe Decken
- Masterbad ensuite
- gehobene Ausstattung
- Stuck
- Fernwärme
- Sauna und Fitnessbereich
- Weinkeller
- Terrasse
- großer eleganter Garten
- 5 Stellplätze und 1 Garage
- Alarmanlage

**Codice oggetto: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## **Tutto sulla posizione**

**Der Stadtteil erstreckt sich gegenüber Bergheim und der Altstadt am nördlichen Neckarufer. Der Heiligenberg mit dem Philosophenweg liegt im Osten des Stadtteils an der Grenze zu Ziegelhausen. Im Norden schließt sich Handschuhsheim an. Von Wieblingen im Westen ist Neuenheim durch den Neckar getrennt.**

**Neuenheim ist deutlich älter als Heidelberg selbst. Bis zur zunehmenden Urbanisierung der Gründerzeit war es vor allem ein Bauern-, Winzer- und Fischerdorf. 1891 war Neuenheim der erste Heidelberger Stadtteil, der durch Eingemeindung eines Nachbardorfes entstand. Der westliche Bereich des Stadtteils ist geprägt durch Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Kliniken, Universitätsinstitute und umfangreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die Lage am Neckar mit der Neckarwiese und dem Philosophenweg tragen zu dem hohen Erholungswert bei.**

**Neuenheim zeichnet sich durch seine günstige Lage, seine durch viele Villen geprägte Architektur, hervorragende Infrastruktur und viele Grünflächen aus, was sich vor allem steigernd auf die Mietpreise auswirkt und wohlhabende Bürger aus der gesamten Region anzieht.**

**Die zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung ergänzt die Attraktivität dieses Stadtteils. 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: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## **Ulteriori informazioni**

**Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.**

**Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.**

**Codice oggetto: 26018011 - 69120 Heidelberg - Neuenheim**

## **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)**