

Heidelberg / Boxberg

Freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau im Bauhaus-Stil + großes Grundstück und herrlicher Aussicht

Codice oggetto: 26018001



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 329,94 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.024 m²

Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

- **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: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26018001
Superficie netta	ca. 329,94 m ²
Vani	11
Bagni	3
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.100.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 105 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	396.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.05.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

La proprietà



Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

La proprietà



Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

La proprietà



Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

La proprietà



Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

La proprietà



Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

La proprietà



Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

La proprietà



Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

La proprietà



Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

La proprietà

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2021

Top-Makler Heidelberg

★★★★★

Höchstnote für
Von Poll Immobilien

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

JACASA

Top bewertet

**Immobilien
Makler**

★★★★★

Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

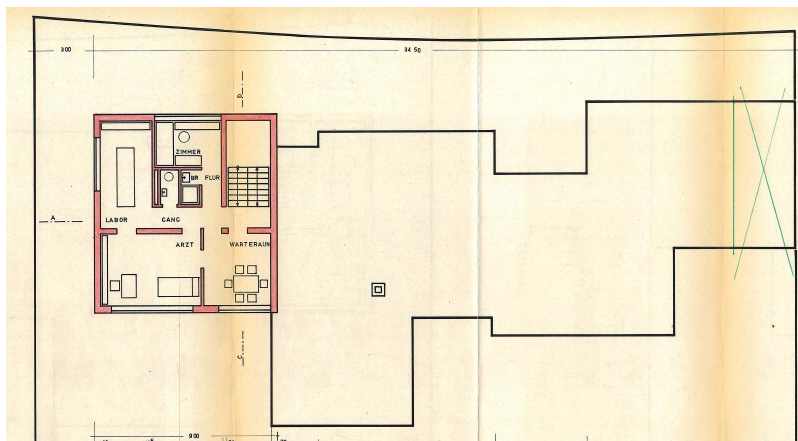
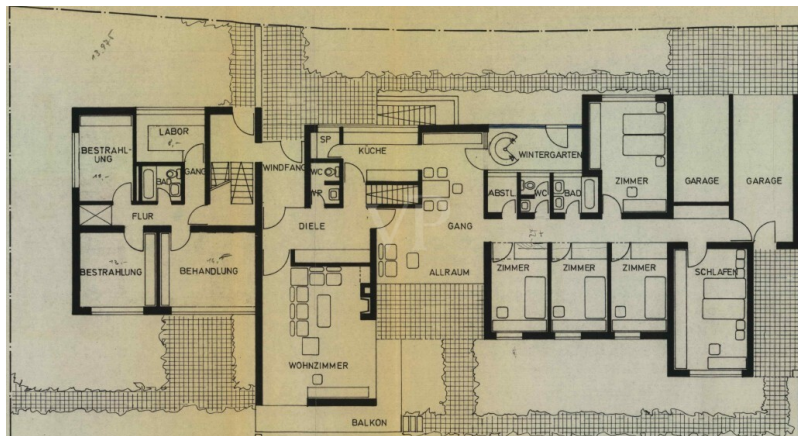
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

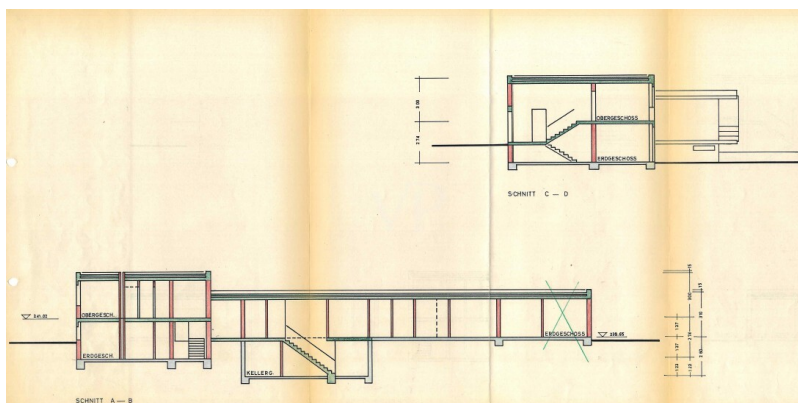
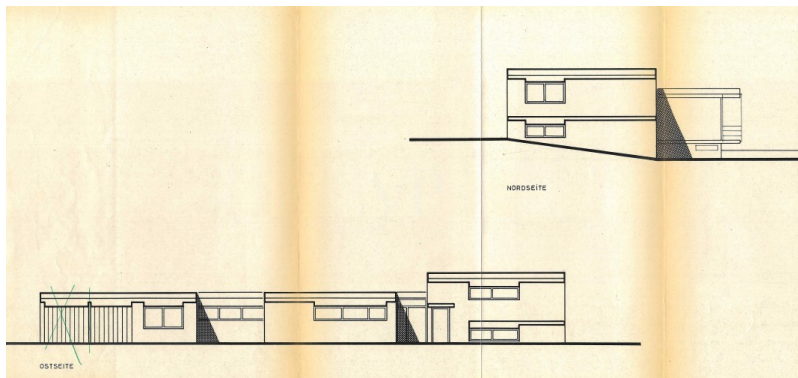
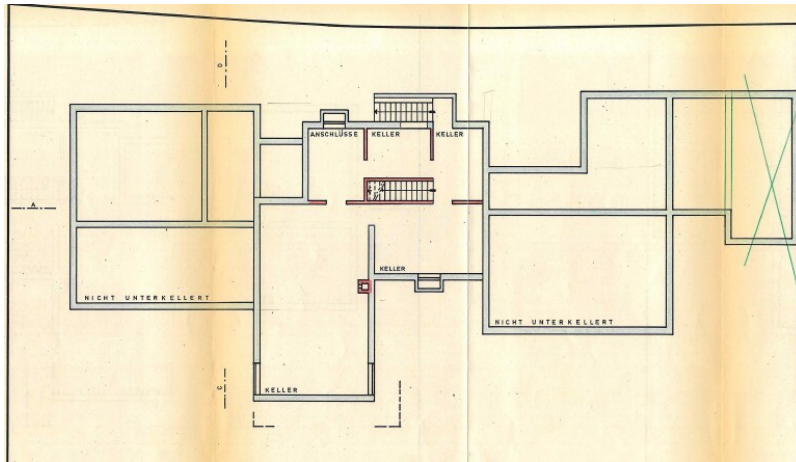
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

Planimetrie







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: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche freistehende Einfamilienhaus im architektonischen "Bauhaus-Stil" befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger und gewachsener Wohnlage in Heidelberg auf dem Boxberg.

Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1965 als repräsentatives Wohnhaus mit integriertem Anbau errichtet. Heute bietet das Objekt insgesamt ca. 330 Quadratmeter Wohnfläche sowie zusätzlich weitere Nutzflächen.

Das Wohnhaus überzeugt durch seine großzügige Grundrissgestaltung, eine sehr gute Raumaufteilung und eine effiziente Flächennutzung. Helle Räume, klare architektonische Linien und eine solide Bauweise unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie. Der zusätzliche Anbau ergänzt das Haus harmonisch und bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus ist unterkellert und verfügt über zwei Garagen sowie weitere PKW-Außenstellplätze. Der weitläufige Garten bietet viel Gestaltungsmöglichkeiten, Privatsphäre sowie eine angenehme Ruhe.

Die Immobilie ist bereits größtenteils geräumt sowie unbewohnt und kann kurzfristig übernommen werden. Aufgrund des bestehenden Sanierungs- und Modernisierungspotenzials eignet sich das Objekt ideal für Käufer, die ein architektonisch besonderes Zuhause mit individueller Gestaltungsfreiheit suchen.

Die ruhige Lage im Heidelberger Stadtteil Boxberg bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Grün sowie eine gute Anbindung an die Heidelberger Innenstadt, die Universität und die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar.

Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

Dettagli dei servizi

- **Freistehendes Einfamilienhaus mit separatem Praxisanbau (ehemalige Arztpraxis)**
- **Großzügiges Grundstück mit über 1.000 m²**
- **Erweiterung des Wohnhauses mit Arztpraxis, genehmigt 1981**
- **Massivbauweise**
- **Gesamtwohnfläche ca. 330 m²**
- **Nutzfläche ca. 105 m²**
- **Zwei Garagen**
- **Zwei PKW- Außenstellplätze**
- **Unterkellert**
- **Großzügiger Garten**
- **Ruhige, familienfreundliche Wohnlage im Heidelberger Stadtteil Boxberg**
- **Freistehende Bebauung**
- **Gebäude aktuell unbewohnt und sofort verfügbar**
- **Ehemalige Arztpraxis mit separatem Zugang**
- **Praxis kann grundsätzlich wieder gewerblich genutzt oder – als Wohnraum umgewandelt werden**
- **Sanierungs- und Modernisierungsbedarf**

Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

Tutto sulla posizione

Der Boxberg zählt zu den grünen und ruhigen Wohnlagen im Süden von Heidelberg. Der Stadtteil liegt in erhöhter, naturnaher Lage und ist von weitläufigen Wald- und Erholungsgebieten umgeben. Die Nähe zum Königstuhl und den umliegenden Wäldern verleiht dem Standort einen besonders hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung, viel Grün und einem angenehmen, gewachsenen Wohnumfeld. Insbesondere freistehende Einfamilienhäuser und großzügige Grundstücke unterstreichen den hochwertigen und familienfreundlichen Charakter dieser Wohnlage. Die angrenzenden Wald- und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Wanderungen, Jogging und weiteren Freizeitaktivitäten ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich unter anderem vor Ort. Darüber hinaus steht in den nahegelegenen Stadtteilen, insbesondere in Heidelberg-Rohrbach, in wenigen Fahrminuten eine umfassende Infrastruktur mit Supermärkten, Fachgeschäften, Restaurants und zahlreichen Dienstleistungsangeboten zur Verfügung.

Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung an die Heidelberger Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A5 und A656 sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Verbindung in die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar.

Der Boxberg verbindet ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der urbanen Infrastruktur und bietet damit eine hohe Lebensqualität für Familien, Freiberufler und anspruchsvolle Eigennutzer.

Codice oggetto: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26018001 - 69126 Heidelberg / Boxberg

Partner di contatto

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

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com