

Heidelberg / Neuenheim

# Edificio residenziale in posizione centrale con 18 appartamenti a Neuenheim

Codice oggetto: 24018031

VERKAUFT



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 3.000.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 770 m<sup>2</sup> • VANI: 28 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 430 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24018031 - 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: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>24018031</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>3.000.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 770 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa plurifamiliare</b>
<b>Vani</b>	<b>28</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1970</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
		<b>Superficie lorda</b>	<b>ca. 230 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>19.01.2034</b>	Consumo finale di energia	<b>240.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1970</b>

Codice oggetto: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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)

VERKAUFT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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

Codice oggetto: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24018031 - 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

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

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

**Codice oggetto: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

## Una prima impressione

In zentraler Lage im Herzen von Neuenheim, in der Nähe des Marktplatzes, präsentiert sich dieses solide Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 gut vermieteten Apartments. Das im Jahre 1970 erbaute Haus bietet eine Wohnfläche von großzügigen 770 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 430 m<sup>2</sup>.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über 28 Zimmer, verteilt auf 18 Apartments, die jeweils mit einer Loggia oder Terrasse ausgestattet sind. Die Gaszentralheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Die Immobilie besticht durch ihre gute Vermietungssituation, wodurch Nettomieteinnahmen in Höhe von 102.158,00 Euro pro Jahr erzielt werden. Zur Immobilie gehören drei Stellplätze sowie eine Garage, die zusätzlichen Komfort bieten. Die großzügige Raumaufteilung und die Lage in Mitten Neuenheims machen dieses Mehrfamilienhaus zu einer attraktiven Kapitalanlage. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor, was den Kauf und Verkauf der einzelnen Wohnungen erleichtert.

Insgesamt beträgt die Gebäudenutzfläche 893,3 m<sup>2</sup>. Die Apartments zeichnen sich durch ihre Helligkeit und die großzügigen Raumgrößen aus. Die Terrassen und Loggien laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Die Lage des Mehrfamilienhauses bietet eine erstklassige Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Umgebung und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Investoren als auch für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer lukrativen Anlagemöglichkeit sind. Mit seinen zahlreichen Apartments und der sehr guten Vermietungssituation ist dieses Mehrfamilienhaus eine solide Investition in die Zukunft.

**Codice oggetto: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

## **Dettagli dei servizi**

- tolle Lage in Mitten Neuenheims in der Nähe des Marktplatzes
- 18 gut vermietete Apartments
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Baujahr 1970
- Gasheizung
- Loggien und Terrassen
- Mehrfamilienhaus aufgeteilt in 18 Apartments
- 3 Stellplätze
- 1 Garage
- insgesamt 770 qm Wohnfläche
- 893,3 qm Gebäudenutzfläche
- Nettomieteinnahmen p.a. 102.158,00 Euro

**Codice oggetto: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

## **Tutto sulla posizione**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der begehrten Wohngegend Neuenheim, einem der beliebtesten Stadtteile von Heidelberg. Die Immobilie liegt in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage, die eine hervorragende Lebensqualität bietet.

### **Infrastruktur**

Neuenheim zeichnet sich durch seine exzellente Infrastruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Wochenmarkt auf dem Marktplatz bietet frische regionale Produkte und ist ein beliebter Treffpunkt der Anwohner.

### **Bildung und Erziehung**

Der Stadtteil ist besonders attraktiv für Familien, da verschiedene Bildungseinrichtungen in der Nähe liegen. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind leicht erreichbar. Auch die renommierte Universität Heidelberg ist nur wenige Minuten entfernt, was Neuenheim zu einem bevorzugten Wohnort für Studierende und Akademiker macht.

### **Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Lutherstraße ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden, mit Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof Heidelberg ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet Anschluss an nationale und internationale Zugverbindungen. Zudem ist die Autobahn A5 schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Anbindung an das Fernstraßennetz gewährleistet.

### **Freizeit und Erholung**

Die Lage bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Neckar lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Der Heiligenberg und der Philosophenweg bieten malerische Wanderwege mit atemberaubenden Ausblicken auf Heidelberg und die Umgebung. Das historische Stadtzentrum von Heidelberg mit seiner charmanten Altstadt, dem Schloss und den vielfältigen kulturellen Angeboten ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

### **Soziale und kulturelle Angebote**

Neuenheim verfügt über ein vielfältiges kulturelles Angebot. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sorgen für kulinarische Abwechslung. Kulturelle Einrichtungen wie das Theater, Museen und Galerien befinden sich in der Nähe und bieten ein abwechslungsreiches Programm.

**Codice oggetto: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 19.1.2034.**

**Endenergieverbrauch beträgt 240.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.**

**Die Energieeffizienzklasse ist G.**

**Codice oggetto: 24018031 - 69120 Heidelberg / Neuenheim**

## **Partner di contatto**

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

**Robert Busch**

---

**Augustaanlage 30, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 92 10 031 0**

**E-Mail: [commercial.rhein-neckar@von-poll.com](mailto:commercial.rhein-neckar@von-poll.com)**

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

---

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