

Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

Heidelberg Wieblingen: Modernes und familienfreundliches Stadthaus mit Garten & Wallbox- Stellplatz

Codice oggetto: 26018025



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 845.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 114 m²

Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

- **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: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26018025
Superficie netta	ca. 145 m ²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	845.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

La proprietà



Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

La proprietà



Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

La proprietà



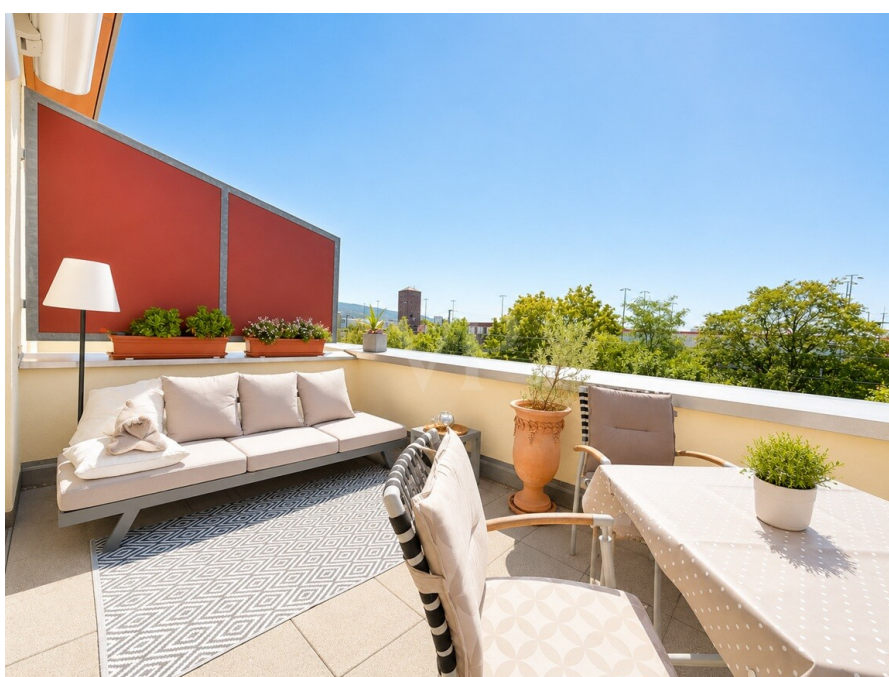
Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

La proprietà



Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

La proprietà



Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

La proprietà



Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

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

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Heidelberg



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 11/26

Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

La proprietà

JACASA

Top bewertet

Immobilien
Makler

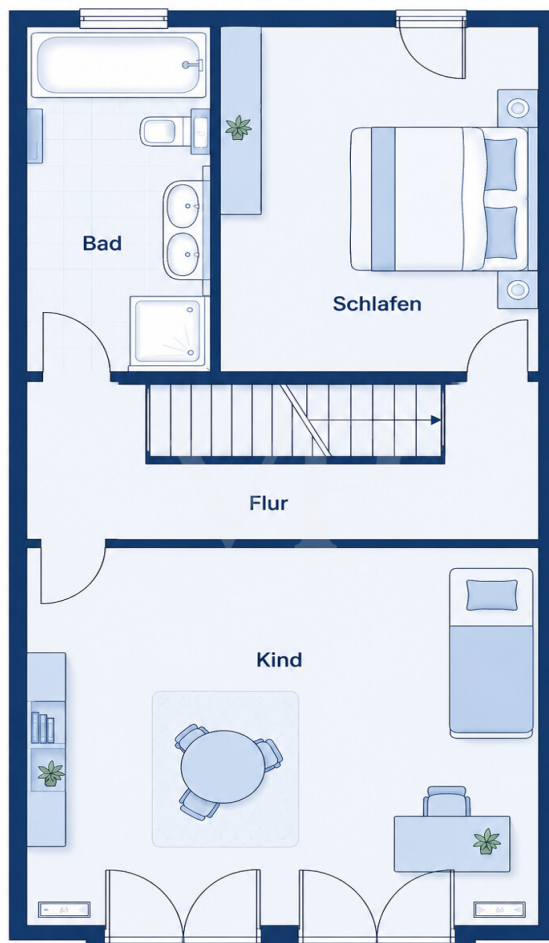


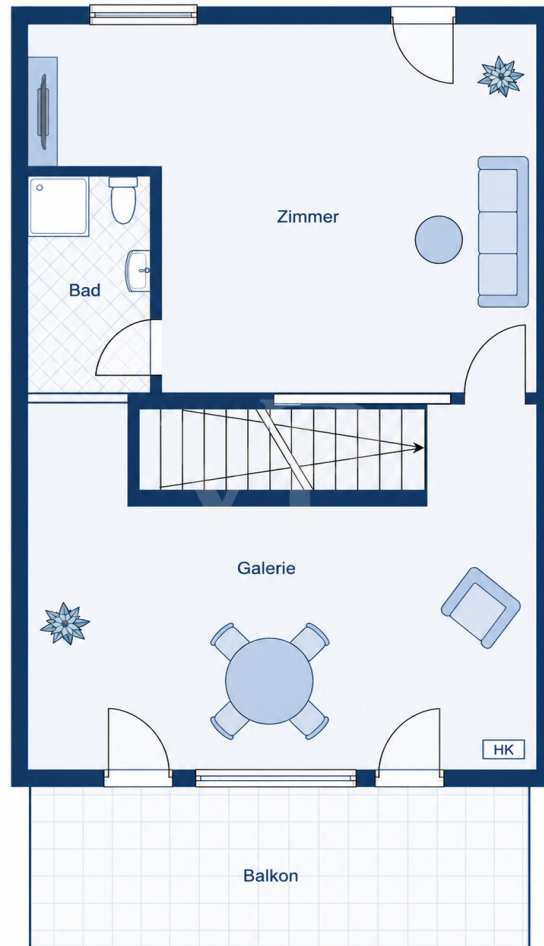
Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

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: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

Una prima impressione

Dieses moderne und familienfreundliche Stadthaus aus dem Jahr 2005 vereint zeitgemäße Architektur, ein durchdachtes Raumkonzept und nachhaltige Energietechnik zu einem Wohnangebot mit hoher Lebensqualität. Auf rund 145 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet die Immobilie großzügige und flexibel nutzbare Räume. Ergänzt wird das Platzangebot durch wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Untergeschoss.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein heller und einladender Eindruck. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Eingangsbereich die Diele, ein Gäste-WC sowie die halb offene Küche mit angrenzendem Essbereich. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich zur sonnigen Terrasse mit dem pflegeleicht angelegten Garten. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre und verbinden den Innen- mit dem Außenbereich.

Das Obergeschoss verfügt über zwei großzügige, klimatisierte Schlafzimmer sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Die Räume bieten unter anderem ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzer und überzeugen durch ihre angenehmen Proportionen.

Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoss: Ein lichtdurchflutetes Studio mit offener Galerie und Zugang zur großzügigen Dachterrasse schafft einen außergewöhnlichen Wohnbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer. Eine vorhandene Klimaanlage sorgt hier auch an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima.

Auch das vollständig unterkellerte Untergeschoss überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit. Ein großzügiger, wohnlich ausgebauter Hobbyraum eignet sich ideal als Homeoffice, Fitness-, Gäste- oder Hobbybereich. Ein Technikraum sowie ein separater Wirtschafts- und Abstellraum runden das Raumangebot sinnvoll ab.

Energetisch überzeugt die Immobilie mit einem modernen und zukunftsorientierten Konzept. Die im Jahr 2023 installierte Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher deckt einen Großteil des Eigenstrombedarfs; überschüssiger Strom wird gegen Vergütung in das öffentliche Netz eingespeist. In Kombination mit der effizienten Fernwärmeversorgung entstehen dauerhaft niedrige Energiekosten und eine nachhaltige Energieversorgung. Der zugehörige Außenstellplatz ist bereits mit einer Wallbox ausgestattet und bietet damit die passende Infrastruktur für Elektromobilität.

Die gepflegte Wohnanlage besteht aus insgesamt 39 Reihenhäusern und wird professionell durch eine Hausverwaltung sowie einen Hausmeisterservice betreut. Gemeinschaftliche Grünflächen sowie ein eigener Kinderspielplatz schaffen ein familienfreundliches Wohnumfeld und fördern ein angenehmes nachbarschaftliches Miteinander.

Die gelungene Verbindung aus großzügigem Raumangebot, moderner Ausstattung, nachhaltiger Energietechnik und der zentralen, zugleich angenehm ruhigen Wohnlage macht dieses Stadthaus zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Heidelberger Immobilienmarkt. Eine Immobilie, die durch Wohnkomfort, Energieeffizienz und langfristige Wertbeständigkeit überzeugt.

Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

Dettagli dei servizi

- Modernes Stadthaus / Reihenmittelhaus in Niedrigenergiebauweise
- ca. 145 m² Wohnfläche zzgl. ca. 50 m² Nutzfläche im Untergeschoss
- Voll unterkellert
- Bezugsfrei nach Vereinbarung
- Ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage
- Niedrigenergiebauweise
- Effiziente Fernwärmeversorgung
- Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2023
- 6,88 kWp Anlagenleistung
- 16 bifaziale Glas-Glas-Module
- Batteriespeicher mit ca. 6,7 kWh Speicherkapazität
- Sungrow Hybridwechselrichter
- Hoher Eigenverbrauch durch Batteriespeicher
- Wallbox für Elektrofahrzeuge am Stellplatz
- Wärmeschutzverglasung
- Niedriger Energieverbrauch
- Ressourcenschonendes Energiekonzept
- Geringe Betriebs- & Energiekosten
- Klimaanlage im Obergeschoss & Dachgeschoss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- Parkettböden
- Bodentiefe Fenster
- Offene Galerie (bei Bedarf als weiteres Zimmer realisierbar)
- Zwei Badezimmer
- Gäste-WC
- Sonnige Terrasse mit Markise
- Pflegeleichter Garten
- Großzügige Dachterrasse mit Markise
- Wohnlich ausgebauter Hobbyraum
- Ideal als Homeoffice, Fitness-, Gäste- oder Hobbybereich
- Technikraum
- Wirtschafts- und Abstellraum
- Gepflegte Wohnanlage mit 39 Reihenhäusern
- Professionelle Hausverwaltung & Hausmeisterservice
- Kinderspielfeld innerhalb der Anlage
- Idyllischer Innenhofcharakter

- Hausgeld 111,50 € monatlich (Wirtschaftsjahr 2025)
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage in Heidelberg-Wieblingen
- Exklusive zugangsgesicherte Zufahrt – ausschließlich für Berechtigte mittels Transponder /Chip (nähe der Zufahrt beim Baumarkt /Hornbach)
- Schnelle Anbindung an Heidelberg, Mannheim und die Autobahn

Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

Tutto sulla posizione

Wieblingen zählt zu den gefragten Stadtteilen Heidelbergs und überzeugt durch seine zentrale Lage, die hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Stadtteil verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen in die Heidelberger Innenstadt, zur Bahnstadt, zum Heidelberger Hauptbahnhof sowie zum Universitätsklinikum und dem Campus „Im Neuenheimer Feld“.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar. Die SRH Hochschule Heidelberg, das Kurpfalzkrankenhaus sowie weitere Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen unterstreichen die Attraktivität des Standortes.

In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem das aufwendig sanierte Heinsteinwerk, ein historisches Industriegebäude mit markanter Architektur, das heute modernen Wohn- und Gewerberaum beherbergt und das Quartier städtebaulich bereichert.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Heidelberger Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie in die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar. Auch die Autobahnen A5 und A656 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur bietet Wieblingen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Das nahe gelegene Naturschutzgebiet Unterer Neckar mit seinen weitläufigen Rad- und Spazierwegen sowie den Neckarwiesen lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Familien profitieren zudem von verkehrsberuhigten Wohngebieten, zahlreichen Spielplätzen und einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot.

Die Kombination aus urbaner Nähe, hervorragender Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht Wieblingen zu einem der attraktivsten Wohnstandorte Heidelbergs.

Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

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 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.

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.

Einzelne Objektfotos wurden zur besseren Darstellung hinsichtlich Helligkeit, Ordnung und Möblierung digital bzw. KI-gestützt optimiert. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten bei der Besichtigung.

Codice oggetto: 26018025 - 69123 Heidelberg / Wieblingen - Wieblingen

Partner di contatto

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

Barbara Busch und Isabella 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