Heidelberg

# "Új épület 2019-bol: Stílusos 3 szobás lakás kertkapcsolattal"

*VP azonosító: 25018005*




VÉTELÁR: 655.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126.6 $m^2$ • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25018005 |
| Hasznos lakótér | ca. 126.6 m² |
| Szobák | 3 |
| Hálószobák | 2 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 2019 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Mélygarázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 655.000 EUR |
| Lakás | Emelet |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024 |
| Az ingatlan állapota | Újszeru |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 86 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófűtés |
| Energiaforrás | Hőszivattyú |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 19.05.2030 |
| Energiaforrás | Hőszivattyú |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 21.7 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A+ |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2019 |

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Az ingatlan






VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Az ingatlan





VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Az ingatlan



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

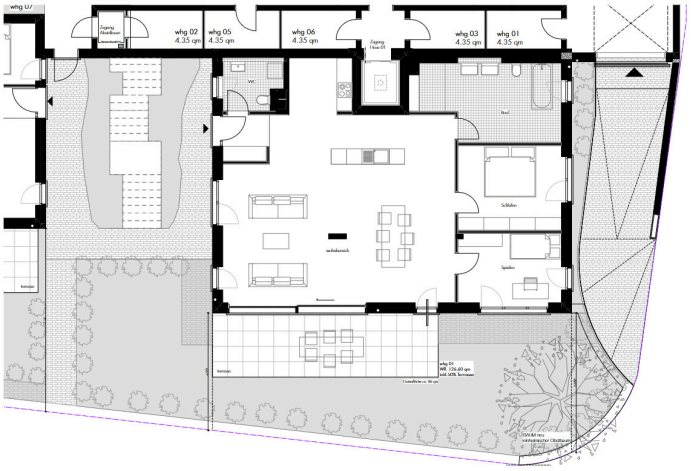
VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Az ingatlan



VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Alaprajzok





| | |
|---|---|
| Ankommen | 4.20 qm |
| Flur | 9.40 qm |
| Kochen | 15.90 qm |
| Essen | 12.30 qm |
| Wohnen | 23.50 qm |
| Schlafen | 14.60 qm |
| Arbeiten | 10.70 qm |
| Baden | 11.60 qm |
| WC | 3.80 qm |
| Waschen | 5.80 qm |
| Abstellen | 3.20 qm |
| Terrasse(zu 50%) | 11.60 qm |

**Wohnfläche 126,60qm**

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Az elso benyomás

Exkluzív lakás a Neckar folyón, igényes felszereltséggel és saját kerttel. Eladó egy 2019-ben épült, kiváló minoségu, teljesen felszerelt lakás egy modern, energiatakarékos, mindössze négy lakásos épületben. A földszinten található lakás külön bejárattal rendelkezik, így biztosítva a magas fokú magánéletet. Az ingatlan makulátlan állapotban van, és 2024-ben átfogó modernizáción esett át, beleértve a padlóburkolatok, ajtók, fürdoszobák és falak teljes felújítását. A tágas, körülbelül 126,6 m²-es lakóterülettel rendelkezo lakás jól megtervezett elrendezésu, összesen három szobával, köztük két hálószobával és egy nagy, nyitott teru nappali-étkezovel, beépített konyhával. A nappalit a padlótól a mennyezetig éro ablakoknak köszönhetoen természetes fény árasztja el. További jellemzok közé tartozik a padlófutés, az elektromos redonyök, a szellozorendszer és a modern hoszivattyú. Az új keményfa padló és a padlótól a mennyezetig éro belso ajtók, amelyek kiemelik a modern építészeti stílust, további kényelmet biztosítanak. A fürdoszoba egyszerre funkcionális és stílusos, zuhanyzóval és káddal rendelkezik. A külön vendég-WC további kényelmet biztosít. A lakáshoz erkély és körülbelül 86 m²-es privát kert is tartozik, amely sokféle felhasználási módot kínál. A KfW Efficiency House 55 építésének köszönhetoen az ingatlan energiafogyasztása rendkívül alacsony, megfelel az A+ energiaosztálynak. A lakópark kiváló helyen, közvetlenül a Neckar folyó partján található, vonzó környezetet kínálva. A lakáshoz egy téglaépítésu pince is tartozik, amely további tárolóhelyet biztosít. Egy földalatti parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot, és biztosítja az ingatlan biztonságos és kényelmes megközelítését. Ez a kiváló minoségu lakás modern dizájnjával, csendes elhelyezkedésével egy jól karbantartott épületben, valamint kiváló kényelmével nyugöz le. Az ingatlan ideális párok vagy kis családok számára, akik értékelik a minoséget és a kényelmet. Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk egy megtekintési idopontot, hogy elso kézbol tapasztalhassa meg az ingatlan elonyeit.

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Részletes felszereltség

- Neubau von 2019, direkt am Neckar gelegen
- 4 Parteien Wohnhaus
- Erdgeschoss mit seperaten Hauseingang
- luxuriöse 3 Zimmer auf 126qm Wohnfläche
- geräumiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- großer Wohnraum mit offener Küche
- 86qm großer Garten zur privaten Nutzung
- Energieklasse A+
- 1 Tiefgaragenplatz
- 1 gemauertes Kellerabteil
- bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- Alarmanlage
- Holzdielenboden
- raumhohe Zimmertüren
- elektrische Jalousien
- Belüftungsanlage und Wärmepumpe
- moderner Baustil als KFW-Effizenzhaus 55 gebaut

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Lagen Ziegelhausens.
Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebliche sonnige Neckartal.
Die schön gestaltete Nachbarschaft lädt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen in die bewaldeten Hügel ein.

Das Anwesen befindet sich in ruhiger Aussichtslage von Ziegelhausen, nahezu auf dem Hochplateau, und dort in einem Wohngebebiet mit ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern. Großzügig angelegte Grundstücke mit altem Baumbestand, gepflegten Vorgärten verkehrsberuhigte Spielstraßen bieten hier ein absolut ruhiges Umfeld.

Außerdem sind öffentliche Verkehrsmittel in nur einer Gehminute erreichbar, welches Ihnen auch eine angenehme Anbindung ermöglicht.

Lassen Sie sich von dem herrlichen Blick auf das Wasser und dem gegenüberliegendem Waldgebiet verzaubern!

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.5.2030.
Endenergiebedarf beträgt 21.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 25018005 - 69118 Heidelberg

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Barbara Busch und Isabella Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim
Tel.: +49 621 - 72 49 440
E-Mail: mannheim@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com