Heidelberg – Neuenheim

Renovierte und sanierte Stadtvilla inmitten von Neuenheim

Objektnummer: 25018022



KAUFPREIS: 2.800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 428 m²

Objektnummer: 25018022 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25018022 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25018022
Wohnfläche	ca. 350 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1898

Kaufpreis	2.800.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25018022 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 25018022 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25018022 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

Top-Makler Heidelberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 10/23

Objektnummer: 25018022 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25018022 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Ein erster Eindruck

Diese denkmalgeschützte Stadtvillenhälfte aus dem Jahr 1898 vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 350 m² Wohnfläche und einem ca. 428 m² großen Grundstück bietet die repräsentative Villa viele Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Einfamilienhaus oder in zwei separaten Einheiten.

Die markante Klinkerfassade mit Sandsteinelementen, das Mansardwalmdach und liebevolle Details wie Terrazzo-Dielen und Eichenparkett verleihen dem Haus eine besondere Ausstrahlung. Hohe Decken und zehn großzügige Räume – darunter acht Schlafzimmer und drei Bäder – sorgen für ein offenes, stilvolles Ambiente. Zwei moderne Küchen sowie Klimageräte im Dachgeschoss und eine zentrale Heizung runden den Komfort ab.

Besonders hervorzuheben sind die ca. 75 m² große Terrasse und der äußerst gepflegte, praktische Ziergarten. Zwei Stellplätze sowie die gute und dennoch zentral angebundene Lage machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25018022 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Ausstattung und Details

- Baujahr 1897
- zweifarbiger Klinkerbau mit rotem Sandsteindekor
- Mansardwalmdach
- Top Lage
- sehr gepflegt und einzugsbereit
- zur Zeit in zwei Wohnungen geteilt
- Erdgeschosswohnung mit Balkon
- 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit Balkon
- kann ohne großen Aufwand in ein Einfamilienhaus zurückgebaut werden
- hohe Deckenhöhen
- hübscher Ziergarten
- Terrazzo in der Diele im EG
- ca. 75 qm große Außenterrasse
- sehr großzügige repräsentative Räume
- Eichenparkett
- zwei hochwertige Küchen
- Klimageräte im Dachgeschoss
- Alarmanlage
- zwei Stellplätze

Objektnummer: 25018022 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Alles zum Standort

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 Vorraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben, da Heidelberg an das deutsche ICE-Netz angebunden ist.

Objektnummer: 25018022 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Sonstige Angaben

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 ein 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.

Objektnummer: 25018022 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch und Isabella Busch

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg
Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0
E-Mail: heidelberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com