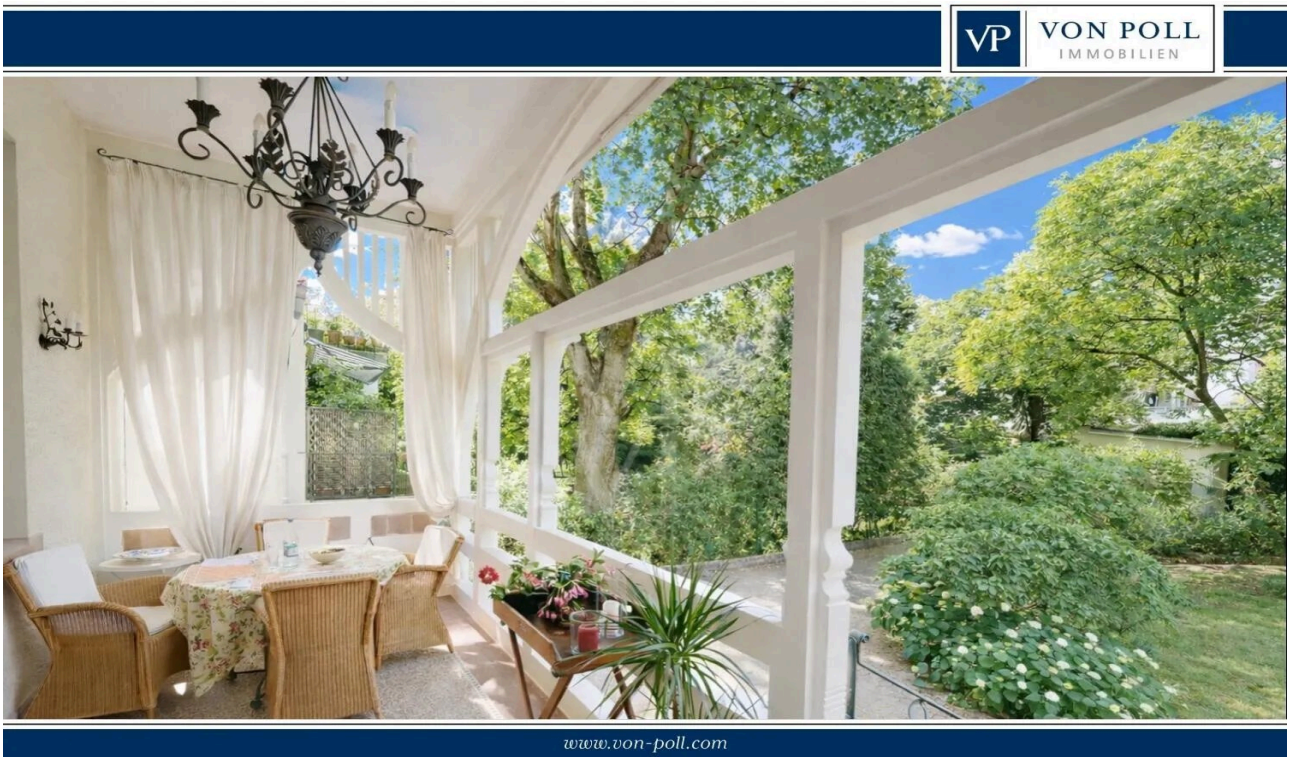
Heidelberg – Neuenheim

VON POLL Traumhafte Jugendstilvilla in Neuenheim

Objektnummer: 26018011



KAUFPREIS: 4.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 420 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 960 m²

Objektnummer: 26018011 - 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: 26018011 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26018011
Wohnfläche	ca. 420 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	15
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1898
Stellplatz	1 x Carport, 5 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	4.250.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26018011 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26018011 - 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: 26018011 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26018011 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1898 mit einer Wohnfläche von ca. 420 m² auf einem Grundstück von ca. 960 m². Die Immobilie beeindruckt durch ihre feine Lage und besticht durch die gelungene Kombination aus Stilelementen des 19. Jahrhunderts und moderner Ausstattung. Sie wurde 1999 kernsaniert und verfügt über originalgetreu erhaltene Stuckelemente sowie hohe Decken.
Die Villa bietet Ihnen insgesamt 15 Zimmer, die großzügig aufgeteilt sind und viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche bieten. Hier finden Sie 6 Schlafzimmer, die ausreichend Raum für eine große Familie oder Gäste bieten. Vier Badezimmer stehen zur Verfügung.

Die großzügige Raumaufteilung setzt sich auch im Außenbereich fort: Die Villa verfügt über eine Terrasse, auf der Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und entspannte Stunden verbringen können. Der große, elegante Garten lädt zum Verweilen ein und bietet viel Platz für Kinder und Haustiere.

Die Immobilie verfügt über 5 Stellplätze sowie eine eigene Garage, sodass für ausreichend Parkmöglichkeiten gesorgt ist. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine installierte Alarmanlage.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Kachelöfen, die neben der Hauptheizung für eine angenehme und behagliche Wärme sorgen. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Zentralheizung, die mit Fernwärme betrieben wird.

Zusammenfassend ist diese denkmalgeschützte Villa ein Juwel aus vergangener Zeit mit moderner Ausstattung. Sie bietet luxuriöse Wohnverhältnisse auf großzügigem Raum und lädt mit ihrer Terrasse und dem Garten zum Entspannen im Freien ein. Die Bestlage mit hervorragender Infrastruktur sowie der gepflegte Zustand machen dieses Objekt zu einem absoluten Must-see mit großartigem Potenzial.

Objektnummer: 26018011 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Ausstattung und Details

- 1887 erbaut
- denkmalgeschützt
- feine Lage
- 1999 kernsaniert
- Fischgrätparkett
- originale Stilelemente
- hohe Decken
- Masterbad ensuite
- gehobene Ausstattung
- Stuck
- Fernwärme
- Sauna und Fitnessbereich
- Weinkeller
- Terrasse
- großer eleganter Garten
- 5 Stellplätze und 1 Garage
- Alarmanlage

Objektnummer: 26018011 - 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.

Objektnummer: 26018011 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Objektnummer: 26018011 - 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