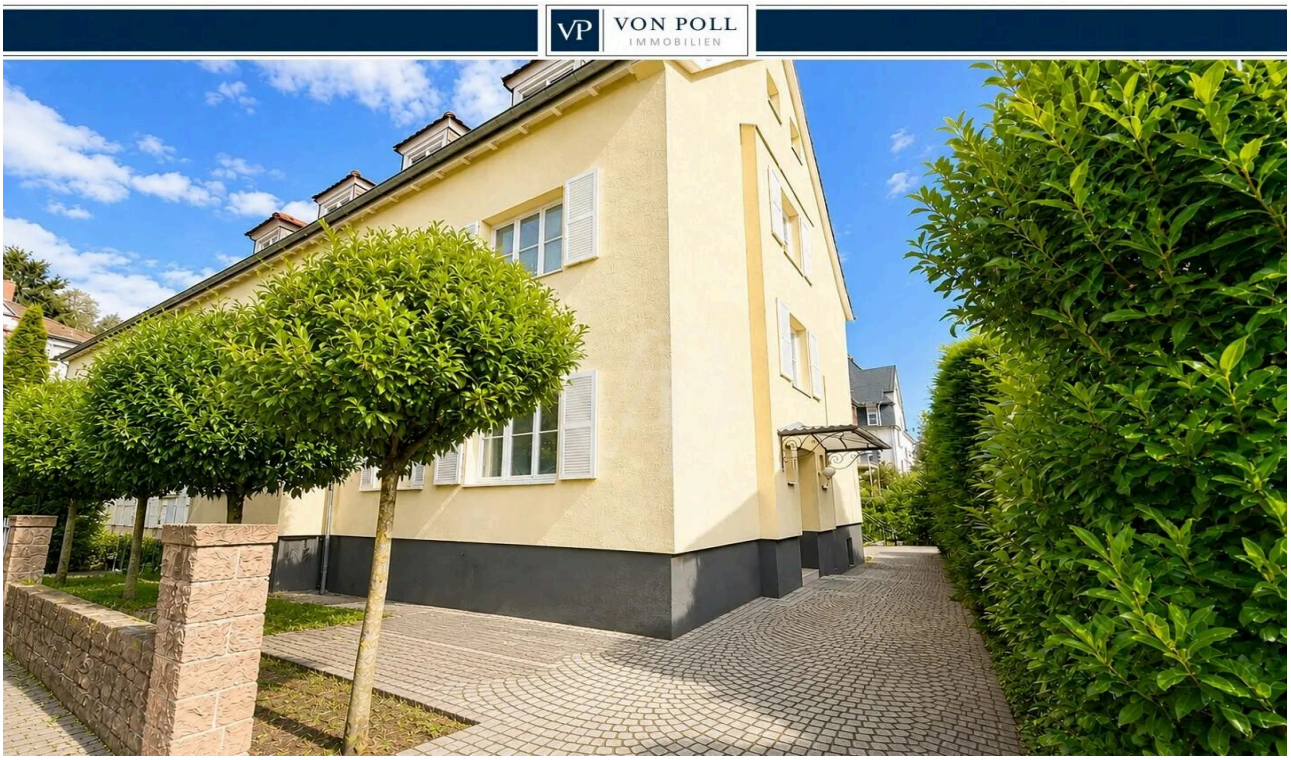
Heidelberg

Lichtdurchflutetes Zuhause mit Garten und Maisonette-Charakter im Grünen

Objektnummer: 26018021



KAUFPREIS: 2.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 313 m²

Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

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

Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26018021
Wohnfläche	ca. 330 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	2.350.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

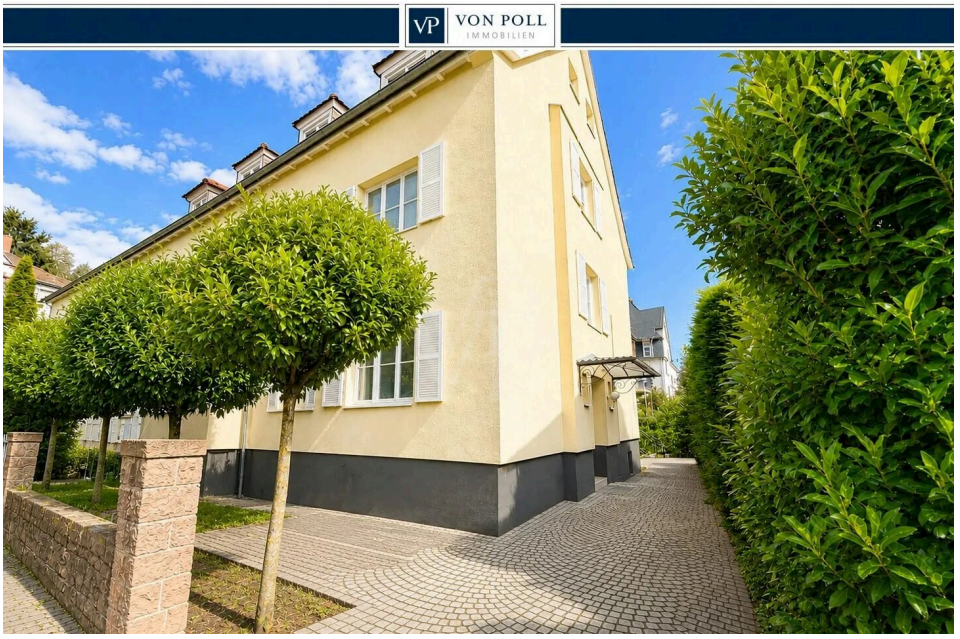
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	166.16 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Die Immobilie

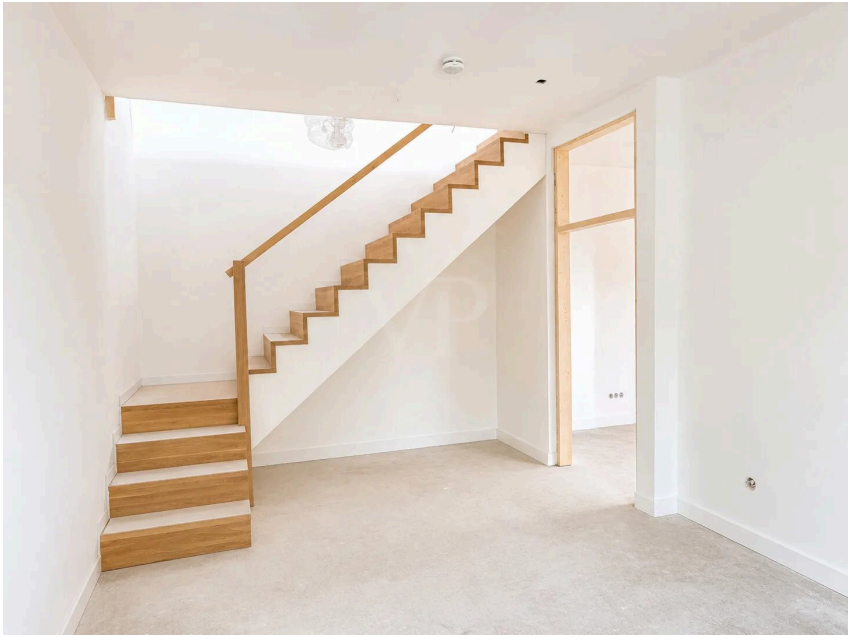




Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

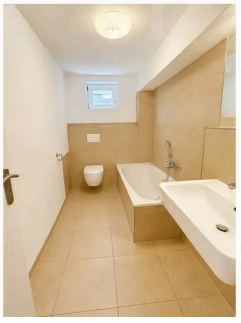
Die Immobilie













Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

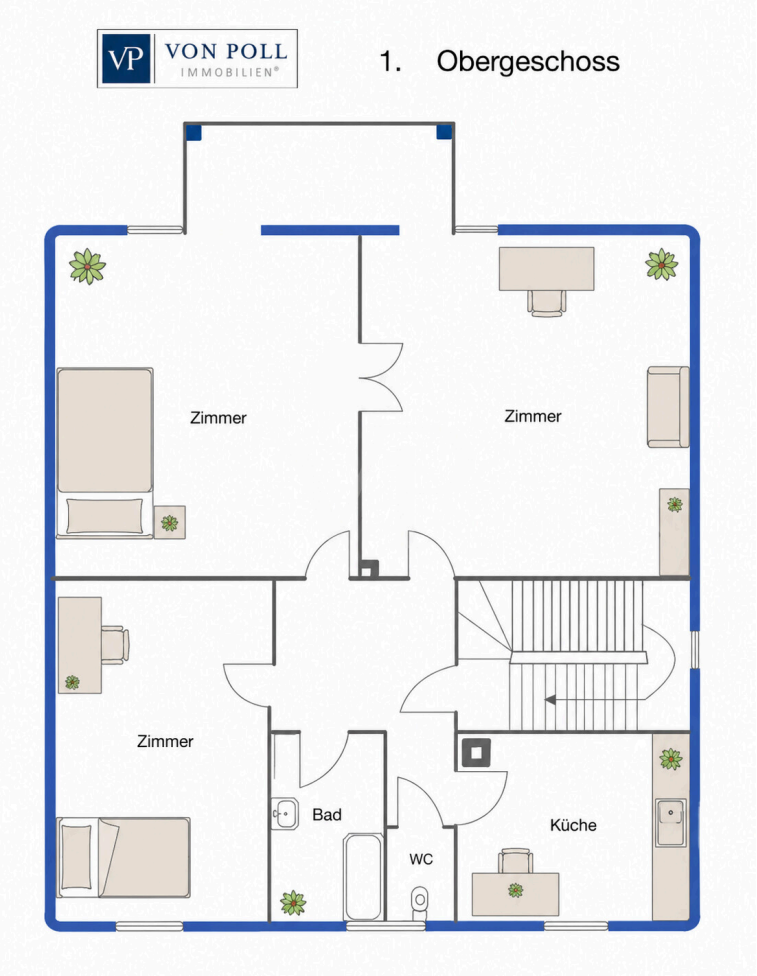
Die Immobilie

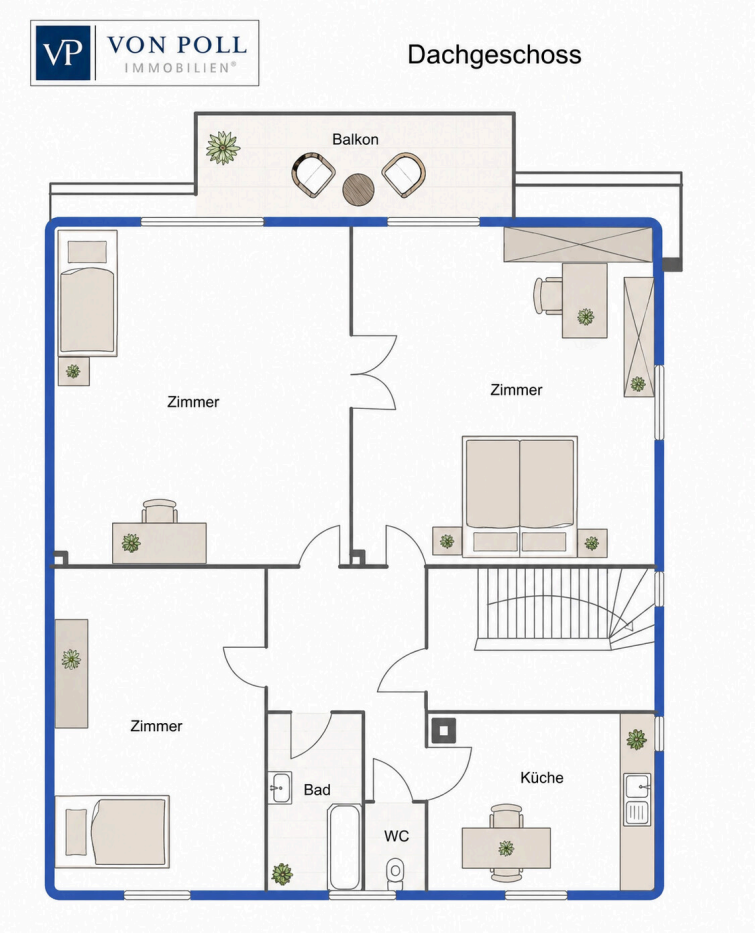


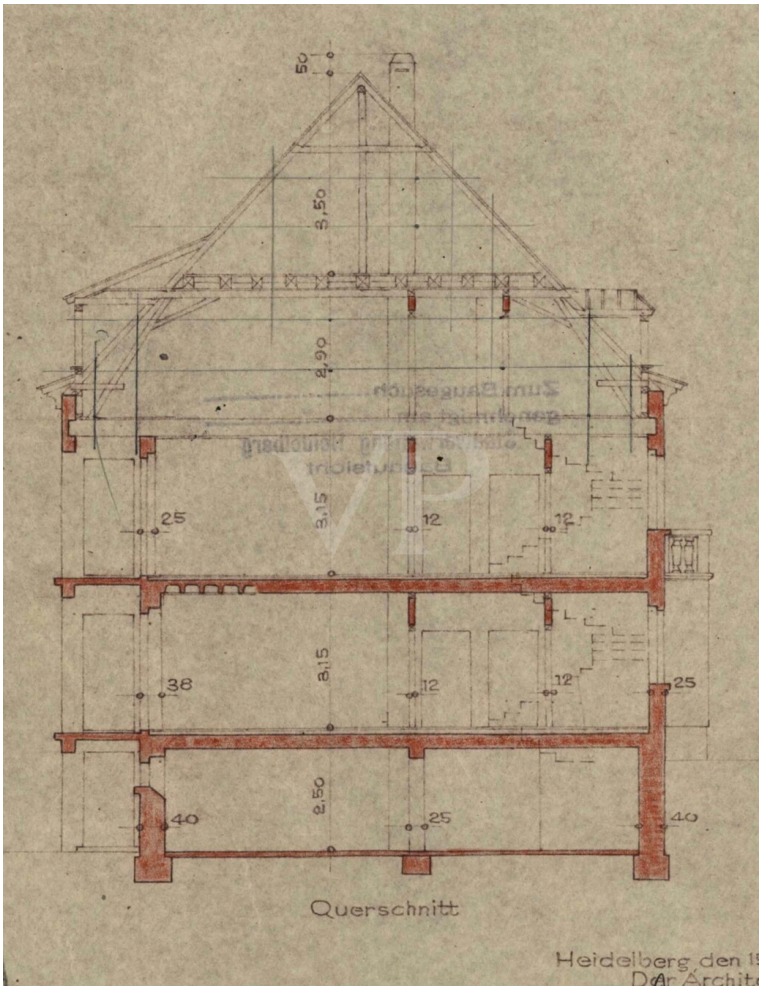
Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN®
1. Obergeschoss
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Bad
WC
Küche


VON POLL IMMOBILIEN®
Dachgeschoss
Balkon
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Bad
WC
Küche



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1954 bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 339,50 m². Ursprünglich als Vierfamilienhaus konzipiert, wird die Immobilie derzeit als Dreifamilienhaus genutzt. Durch eine innenliegende Treppe wurden das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss miteinander verbunden, sodass sich hier eine großzügige Maisonettewohnung mit ca. 190,50 m² realisieren lässt.

Die Flächen verteilen sich wie folgt:
Untergeschoss: ca. 42,00 m²
Erdgeschoss: ca. 92,50 m²
Obergeschoss: ca. 98,00 m²
Dachgeschoss: ca. 107,00 m²

Aktuell befinden sich das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss im Rohbau und bieten somit ideale Voraussetzungen für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Die beiden Etagen eignen sich hervorragend für den Ausbau zu einer großzügigen Maisonettewohnung.

Das Untergeschoss steht derzeit leer und ist aufgrund seiner guten Vermietbarkeit eine attraktive Einnahmequelle. Das Dachgeschoss ist vermietet.
Abgerundet wird das Angebot durch einen kleinen, uneinsehbaren Garten mit einer direkt vom Erdgeschoss zugänglichen Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet.
Die Immobilie verfügt über eine Ölzentralheizung sowie eine Außendämmung, die zur Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt. Die gepflegten Holzfenster wurden etwa im Jahr 2010 eingebaut und fügen sich harmonisch in den Charakter des Hauses ein. Darüber hinaus befinden sich die Steigleitungen, die Elektroleitungen sowie die Dachisolierung auf einem zeitgemäßen Stand, sodass bereits wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
Dank ihrer flexiblen Aufteilung, der attraktiven Vermietungssituation und der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1954
- Ursprünglich 4 Wohneinheiten, aktuell durch innenliegende Treppe als 3 Wohneinheiten nutzbar
- Gesamtfläche: ca. 339,50 m²
- Untergeschoss: ca. 42,00 m²
- Erdgeschoss: ca. 92,50 m²
- Obergeschoss: ca. 98,00 m²
- Dachgeschoss: ca. 107,00 m²
- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich derzeit im Rohbau und sind über eine innenliegende Treppe verbunden – ideal als Maisonette mit ca. 190,50 m² Nutzfläche
- Untergeschoss steht zur Zeit leer und ist sehr gut vermietbar
- Dachgeschoss ist für XXX € netto vermietet
- Kleiner, uneinsehbarer Garten
- Terrasse mit direktem Zugang vom Erdgeschoss
- Ölheizung
- Außendämmung

Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Heidelberger Stadtteil Neuenheim, einem der beliebtesten und wertstabilsten Stadtteile der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre gepflegte Wohnbebauung, zahlreiche Grünflächen sowie die unmittelbare Nähe zum Neckar aus und verbindet urbanes Leben mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Cafés, Restaurants und vielfältige Freizeitmöglichkeiten entlang der Neckarwiesen sorgen für ein attraktives Wohnumfeld.

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem decken. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die renommierte Universität Heidelberg sowie das Universitätsklinikum liegen in kurzer Distanz und unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Heidelberger Altstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Stadtteile. Über die Bundesstraßen B3 und B37 sowie die nahegelegene Autobahn A5 sind zudem Mannheim, Weinheim und weitere Wirtschaftsstandorte der Metropolregion Rhein-Neckar schnell erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die von einer dauerhaft hohen Wohnraumnachfrage profitieren möchten.

Objektnummer: 26018021 - 69120 Heidelberg

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: 26018021 - 69120 Heidelberg

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