

Heidelberg – Neuenheim

# Schöne renovierte Erdgeschosswohnung in prächtiger Lage mit Gartennutzung

Objektnummer: 25018012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 3.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 226 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

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

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 25018012   |
| Wohnfläche    | ca. 226 m² |
| Dachform      | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | 01.08.2025 |
| Zimmer        | 7          |
| Schlafzimmer  | 6          |
| Badezimmer    | 3          |
| Baujahr       | 1965       |
| Stellplatz    | 1 x Garage |

|                            |                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 3.900 EUR                                             |
| Nebenkosten                | 650 EUR                                               |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                  |
| Zustand der Immobilie      | neuwertig                                             |
| Bauweise                   | Massiv                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befeuerung         | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22



Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

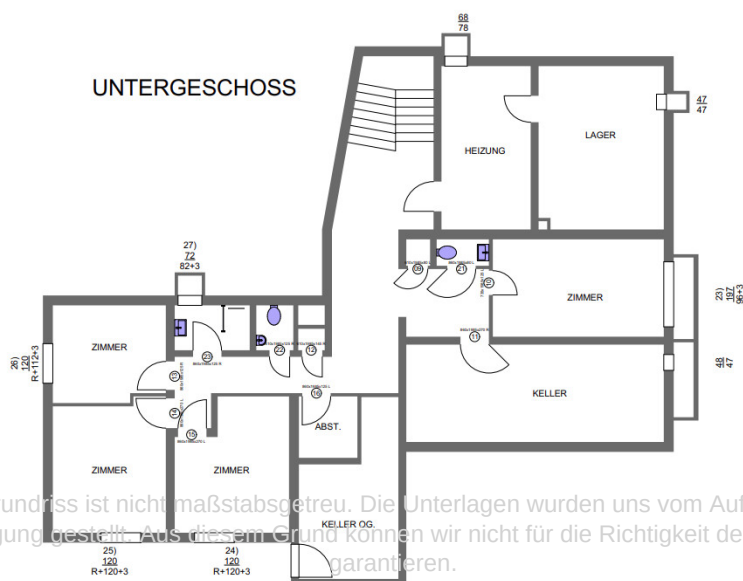
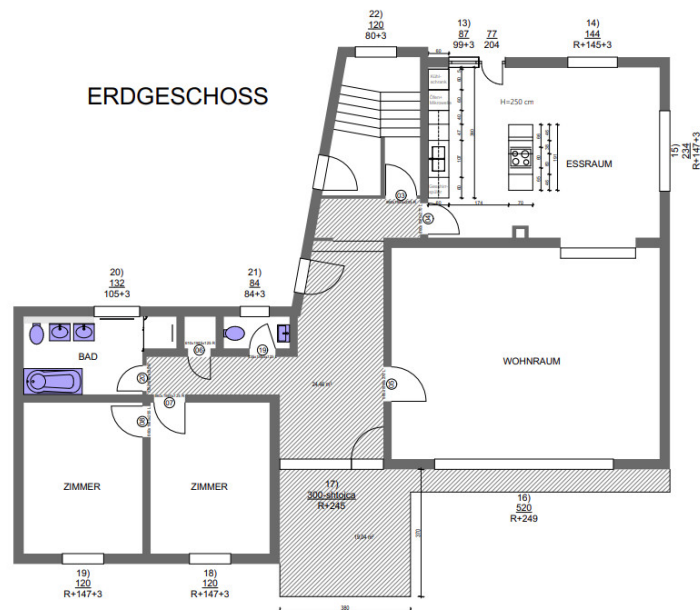
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06221 - 50 25 86 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Grundrisse



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

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Ein erster Eindruck

Kernsaniert im Jahre 2022, bietet Ihnen diese zweistöckige Wohnung mit Garten und Fernblick reichlich Platz auf einer Wohnfläche von 226 m<sup>2</sup>. Über ca. 30 Stufen erreichen Sie die Haustüre des Zweifamilienhauses. Dort bietet Ihnen das kernsanierte Haus eine Wohnung die sich über Erdgeschoss und Gartengeschoss erstreckt. Eine 2022 eingebaute offene Einbauküche mit elektrischen Geräten und angrenzenden Esszimmer bietet ebenso Zutritt in den Garten, wie das große Wohnzimmer mit bodentiefen Schiebefenstern. Auf dieser Etage befinden sich zwei Schlafzimmer mit einem Badezimmer und einem zusätzlichen Gäste WC. Der große Dielenbereich mit der angrenzenden weitläufigen, sonnigen Westterrasse bietet ausreichend Platz für eine Arbeitsecke. Im ca. 60 m<sup>2</sup> großen Gartengeschoss befinden sich drei Schlafzimmer mit einem Badezimmer und einer separaten Toilette. Ein weiteres Zimmer mit Lichtschacht kann als Gästezimmer, Fitnessraum oder Arbeitszimmer genutzt werden. Es steht Ihnen außerdem eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen zur Verfügung. Der Bezug ist ab dem 1. August 2025 möglich.



Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Ausstattung und Details

- 2022 Kernsaniert
- Einbauküche
- Terrasse mit Weitblick nach Westen
- großes Wohnzimmer
- 5 Schlafzimmer
- Garten
- 1 Garage

Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Neuenheim ist mit seinen ca. 12.900 Einwohnern einer der attraktivsten und begehrtesten Wohnstadtteile in Heidelberg. Der dörfliche Charakter um den Marktplatz, die gründerzeitliche Randbebauung und das grüne Umland machen Neuenheim so beliebt. Der Erholungswert erschließt sich durch das einzigartige Umfeld wie z.B. das Neckarvorland, die Wanderwege und dem Philosophengärtchen, von dem man einen schönen Blick über die Stadt sowie weitere interessante Sehenswürdigkeiten hat. Alte Dorfstrukturen mit eingeschossigen Giebelhäusern finden sich um den Marktplatz. Er bietet neben der Brückenstraße eine große Auswahl von Restaurants und Bistros sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten, verschiedene Schulen, Ärzte und Apotheken sind wie die Heidelberger Innenstadt fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Im westlichen Stadtteil befinden sich mehrere Einrichtungen und Fakultäten der Universität Heidelberg, die seit den 1950er Jahren erweitert wurde, sowie die von Bergheim verlegten Universitätskliniken.

Objektnummer: 25018012 - 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 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.



Objektnummer: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)