

Heidelberg / Handschuhsheim

## Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 25239638**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 338.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 25239638 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25239638 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25239638	Prezzo d'acquisto	338.000 EUR
Superficie netta	ca. 72 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1975	Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25239638 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	145.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.10.2027	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

CODICE OGGETTO: 25239638 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239638 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239638 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239638 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25239638 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Una prima impressione

Diese charmante Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1975. Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und verbindet klassische Architektur mit zeitloser Wohnqualität.

Beim Betreten empfängt Sie eine helle, einladende Diele, die zu allen weiteren Räumen führt. Von hier gelangen Sie direkt in die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist und genügend Platz für gemeinsames Kochen bietet. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang von der Küche zur Loggia, die einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich überzeugt mit gepflegtem Parkettboden und seiner unmittelbaren Verbindung zur Loggia. Hier entsteht ein harmonischer Wohn- und Lebensraum, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Zudem verfügt das großzügige Schlafzimmer ebenfalls über einen Zugang zur Loggia – perfekt, um morgens die ersten Sonnenstrahlen oder abends die ruhige Atmosphäre zu genießen.

Das Badezimmer ist funktional und gut geschnitten. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum schafft und den Alltag komfortabler macht.

Zudem steht eine praktische Duplex-Garage zur Verfügung.

Malerische Straßen, historische Gebäude und eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés prägen das Bild. Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie die Heidelberger Altstadt ebenso schnell wie die umliegenden Naherholungsgebiete.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 1. November frei.

Ein Zuhause mit Charakter und Komfort – ideal für alle, die modernes Wohnen, praktische Vorzüge und eine attraktive Lage miteinander verbinden möchten. Melden Sie sich noch heute und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen!

**CODICE OGGETTO: 25239638 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Dettagli dei servizi

- zwei Loggia
- Einbauküche
- Parkett
- Doppelverglasung
- Aufzug
- Duplex- Garage

**CODICE OGGETTO: 25239638 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Handschuhsheim in Heidelberg, einer exklusiven Wohngegend, die für ihre hohe Lebensqualität und ruhige Atmosphäre bekannt ist. Heidelberg selbst ist eine malerische Stadt im Südwesten Deutschlands, eingebettet in die zauberhafte Region Baden-Württemberg. Die Stadt erstreckt sich über verschiedene Stadtteile und bietet eine vielfältige Mischung aus historischem Charme, moderner Eleganz und natürlicher Schönheit.

Die Altstadt von Heidelberg, mit ihren kopfsteingepflasterten Gassen und historischen Gebäuden, strahlt einen einzigartigen Flair aus. Das Schloss Heidelberg thront majestätisch über der Stadt und bietet nicht nur eine beeindruckende Kulisse, sondern auch einen atemberaubenden Blick auf den Neckar und die umliegenden Hügel. Die Uferpromenade entlang des Flusses lädt zu entspannten Spaziergängen ein und ist gesäumt von gemütlichen Cafés und charmanten Geschäften.

Die Nähe zur renommierten Ruprecht-Karls-Universität verleiht Heidelberg eine lebendige und intellektuelle Atmosphäre. Die Stadt ist ein kulturelles Zentrum, reich an Veranstaltungen, Kunstgalerien und Theatern. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten, sei es Wandern im Odenwald oder Radfahren entlang der malerischen Weinstraße.

Die Immobilie befindet sich in einer exklusiven und begehrten Wohngegend Heidelbergs, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Diese idyllische Lage vereint eine erstklassige Wohnqualität.

Die exponierte Lage bietet eine ruhige und entspannte Atmosphäre abseits des städtischen Trubels. Die Nähe zur Natur und die umgebende Grünfläche schaffen eine Oase der Ruhe und bieten den Bewohnern die Möglichkeit, die Schönheit der Landschaft in vollen Zügen zu genießen.

Die Anbindung an das Stadtzentrum von Heidelberg ist trotz der ruhigen Lage ausgezeichnet. In nur wenigen Minuten erreichen die Bewohner die pulsierende Altstadt, wo sie von historischem Flair, exquisiten Restaurants und kulturellen Veranstaltungen umgeben sind. Gleichzeitig ermöglicht die Nähe zu Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten eine ideale Balance zwischen Urbanität und Privatsphäre.

**CODICE OGGETTO: 25239638 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 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. **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 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.

CODICE OGGETTO: 25239638 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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