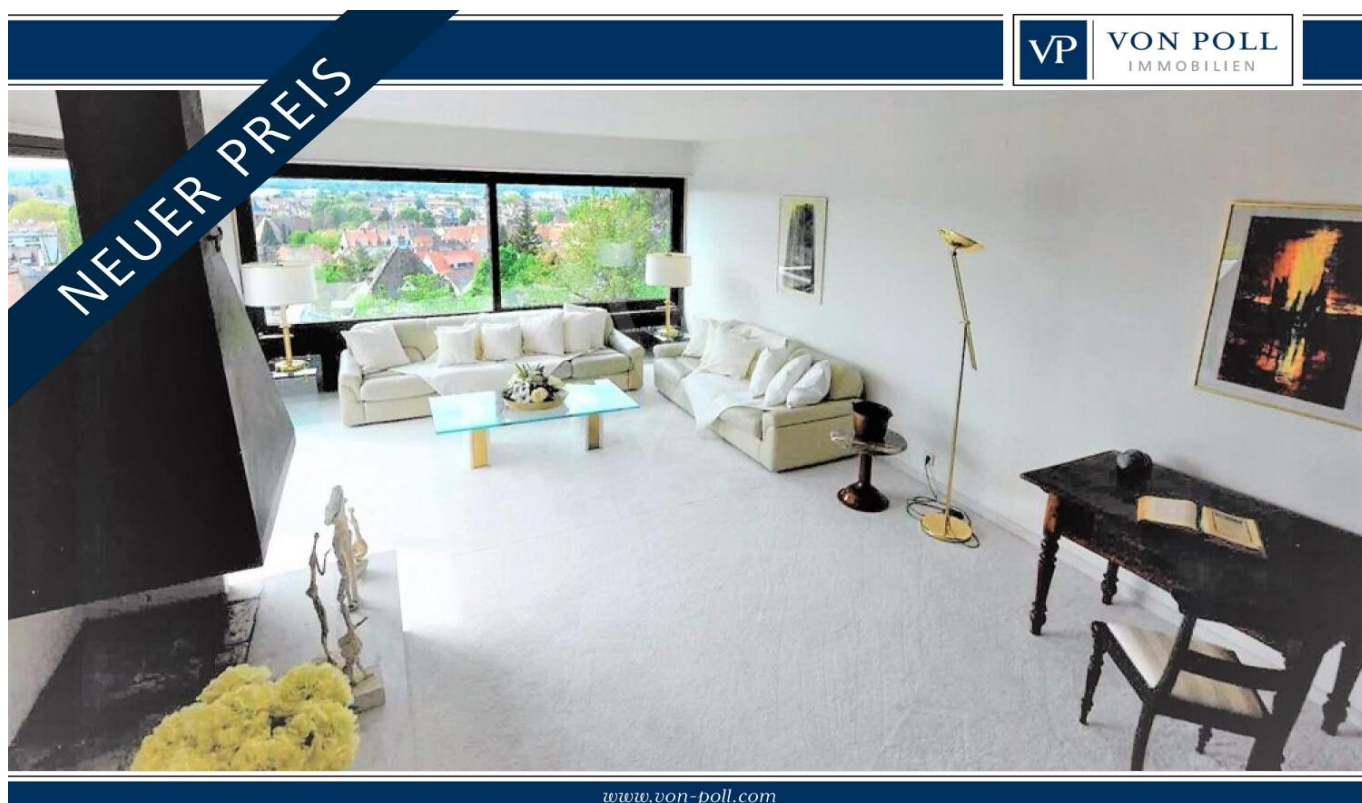


Heidelberg / Handschuhsheim

# Freiwerdend bis 31.12.2025 Exklusive Wohnung über den Dächern Heidelbergs mit großer Südterrasse

CODE DU BIEN: 25018004



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

PRIX D'ACHAT: 1.195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.237 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25018004   |
| Surface habitable      | ca. 170 m² |
| Pièces                 | 5          |
| Chambres à coucher     | 3          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 1973       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.195.000 EUR                                                      |
| Type                         | Etage                                                              |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                               |
| État de la propriété         | Bon état                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                             |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                       |

CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim

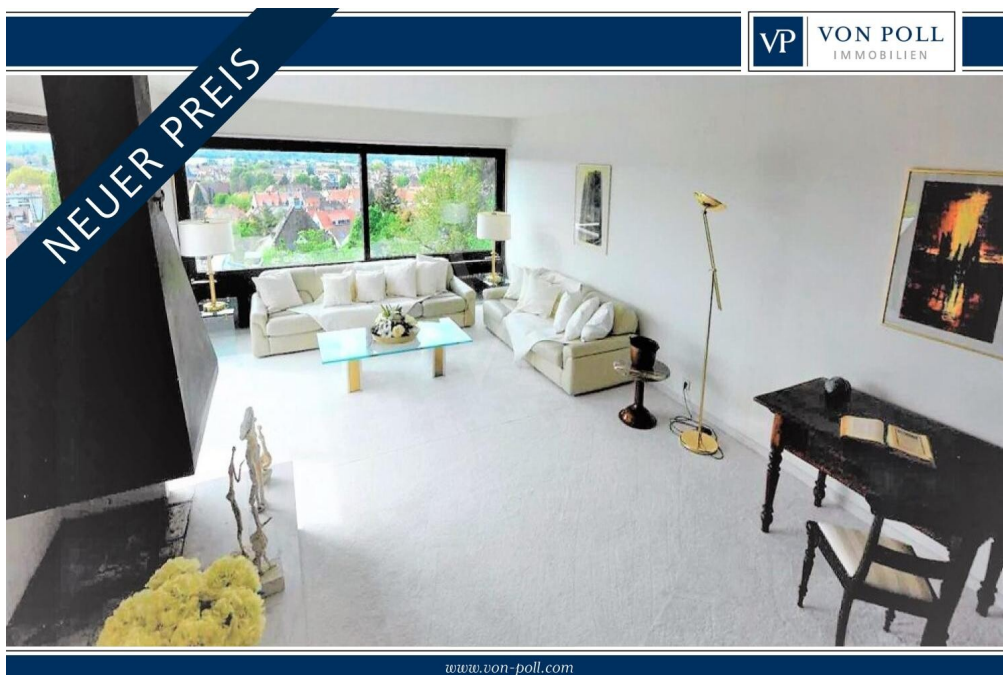
## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.01.2029          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 174.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1973                                        |

CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhshheim

## La propriété



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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhshheim

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

**CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Une première impression

Exklusive Wohnung über den Dächern Heidelbergs mit großer Südterrasse

Diese großzügige Etagenwohnung wurde im Jahr 1973 erbaut und zuletzt 2018 modernisiert. Sie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, bietet sie ein komfortables Wohnambiente. Eine umlaufende Terrasse erweitert den Wohnraum und ermöglicht einen angenehmen Außenbereich.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Raumaufteilung, die ein großzügiges Wohngefühl vermittelt. Die hellen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine offene und freundliche Atmosphäre. Sämtliche Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zur weitläufigen Terrasse, die einen unverbaubaren Blick über die Dächer Heidelbergs bis in die Rheinebene bietet. Dieser Ausblick sorgt für eine außergewöhnliche Wohnqualität und macht die Terrasse zu einem besonderen Bestandteil der Immobilie.

Der Wohnbereich verfügt über einen offenen Kamin, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Wohnung ist zusätzlich über einen Schrägaufzug zugänglich. Zur Immobilie gehört ein abgeschlossener Garagenstellplatz, der eine bequeme und sichere Parkmöglichkeit bietet. Das gesamte Anwesen erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 1.237 m<sup>2</sup>, was der Wohnung eine besondere Exklusivität verleiht.

Die Ausstattung bietet eine angenehme Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und einen besonderen Ausblick schätzen. Eine Besichtigung gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Détails des commodités

- großzügige, lichtdurchflutete Räume
- uneinsehbare Wohnung über den Dächern Heidelbergs
- unverbaubarer Blick
- traumhafte Südterrasse mit Blick bis in die Rheinebene
- großzügige Raumplanung
- Schrägaufzug
- offener Kamin
- sämtliche Räume/Zimmer haben Zugang auf die Terrasse
- abgeschlossener Garagenstellplatz



**CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Tout sur l'emplacement

Handschuhsheim ist der nördlichste Stadtteil Heidelbergs und äußerst beliebt bei jungen Familien, Studenten und Akademikern.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung erreichen Sie die Universitäten innerhalb weniger Minuten. Die Innenstadt ist ebenfalls sehr gut durch die beiden Straßenbahnlinien erreichbar.

Des Weiteren verfügt Handschuhsheim über eine ideale Infrastruktur, sodass es keine langen Wege zu den nächsten Schulen, Kindergärten und Geschäften des täglichen Bedarfs gibt.

Die Immobilie liegt im Herzen Handschuhsheims, in unmittelbarer Nähe zur historischen Tiefburg und der St. Vituskirche, der ältesten Kirche Heidelbergs.

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 Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben

**CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 174.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**CODE DU BIEN: 25018004 - 69121 Heidelberg / Handschuhsheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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