

Heidelberg

# Exklusives, helles Penthouse mit wunderschöner Sonneneinstrahlung, Schloß- & Neckarblick

CODE DU BIEN: 25018009



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

PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

- 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: 25018009 - 69120 Heidelberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25018009
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 50000 EUR (Location)

Prix d'achat	1.950.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

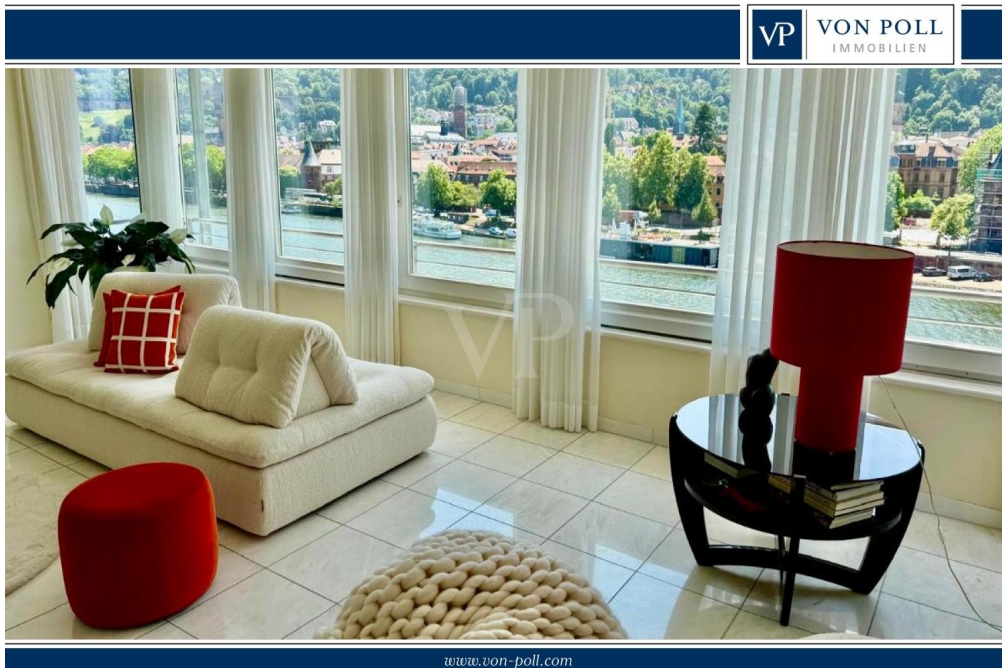
CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	142.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.03.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## La propriété

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 10/23

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## Une première impression

Diese großzügige Penthouse-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1995 und bietet rund 140m<sup>2</sup> Wohnfläche. Besonders hervorzuheben ist der beeindruckende Ausblick auf das nahegelegene Schloss und den Neckar. Das rund 43m<sup>2</sup> große Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Es ist hell, bietet durch die großen Fenster einen weiten Panoramablick und ist mit einem Kamin ausgestattet – ideal für eine angenehme Atmosphäre an kühleren Tagen. Ein Aufzug führt bequem bis zur Wohnungsebene. Große Fensterflächen sorgen insgesamt für viel Tageslicht, eine sonnendurchflutete Atmosphäre und ein offenes Wohngefühl. Die Wohnung verfügt derzeit über drei großzügige Zimmer, die sich ideal für Paare oder Einzelpersonen mit Platzbedarf eignen. Das klimatisierte Schlafzimmer bietet zwei Zugänge zur großen Süd-West-Terrasse. Es kann bei Bedarf problemlos in zwei Räume aufgeteilt werden, sodass insgesamt vier Zimmer zur Verfügung stehen würden. Auch die Küche hat direkten Zugang zur Terrasse und ist funktional wie stilvoll, neu und sehr hochwertig gestaltet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Wintergartenzimmer – ideal als Rückzugsort oder Arbeitsbereich. Das moderne Ensuite-Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche und einer Badewanne ausgestattet und direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich. Zusätzlich gibt es ein separates, großzügiges Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum mit praktischen Abstellmöglichkeiten. Ein weiteres Highlight ist die private Sauna – optimal zum Entspannen. Hochwertige Materialien wie Marmor und Granit verleihen der Wohnung eine gehobene Ausstrahlung. Zwei Tiefgaragenstellplätze (je 50.000€) sowie ein großer Kellerraum gehören ebenfalls zur Wohnung. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme.“ Fazit: Eine großzügige, durchdachte Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und eindrucksvollem Ausblick – gerne zeigen wir Ihnen dieses Objekt persönlich.

CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## Détails des commodités

- Penthouse in Bestlage
- Schloßblick und Neckarblick
- 140 qm
- 3 oder 4 Zimmer, je nach Wunsch
- Aufzug
- große Fensterfronten
- ca. 43 qm großes Wohnzimmer
- Licht- und Sonnendurchflutet
- Süd-West-Sonnen-Terrasse
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- neue hochwertige Einbauküche
- Wintergartenzimmer
- Marmor- und Granitausstattung
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Sauna
- Kellerräume
- Fussbodenheizung
- Kamin
- zwei Tiefgaragenstellplätze zu je 50.000,00 Euro



CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## Tout sur l'emplacement

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 steigend 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 Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben, da Heidelberg an das deutsche ICE-Netz angebunden ist.

CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 142.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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. 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.

CODE DU BIEN: 25018009 - 69120 Heidelberg

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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