

Heidelberg / Ziegelhausen

# Traumhafte Villa mit frontalem Neckarblick und Personenaufzug

Objektnummer: 24018036



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

**KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 275 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.780 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

Objektnummer: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24018036	Kaufpreis	1.450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 275 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Fertigteile
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1982		
Stellplatz	2 x Garage		

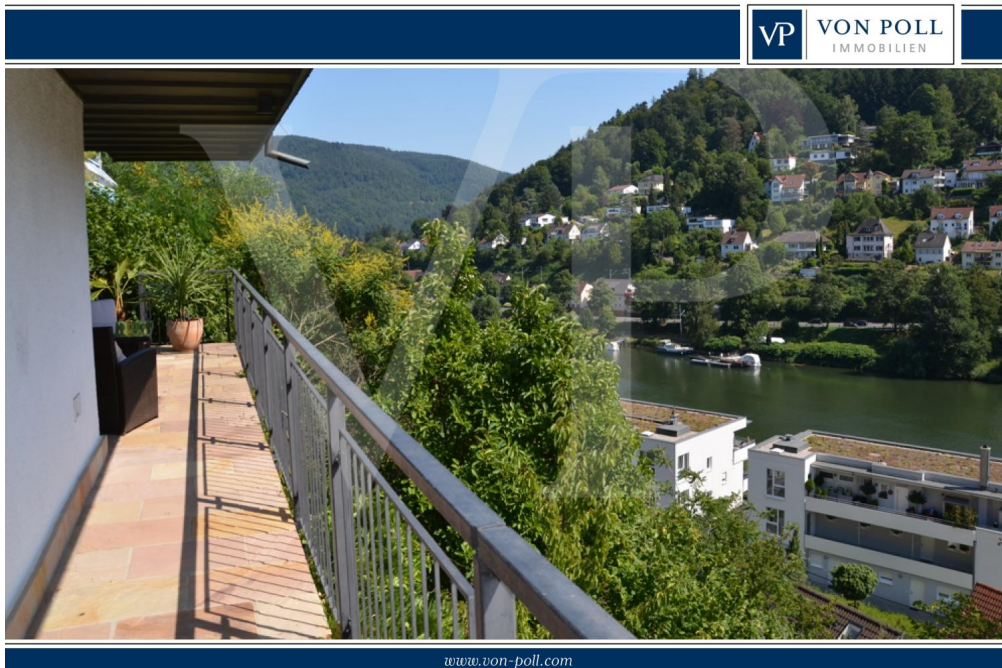
Objektnummer: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie



[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

Objektnummer: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

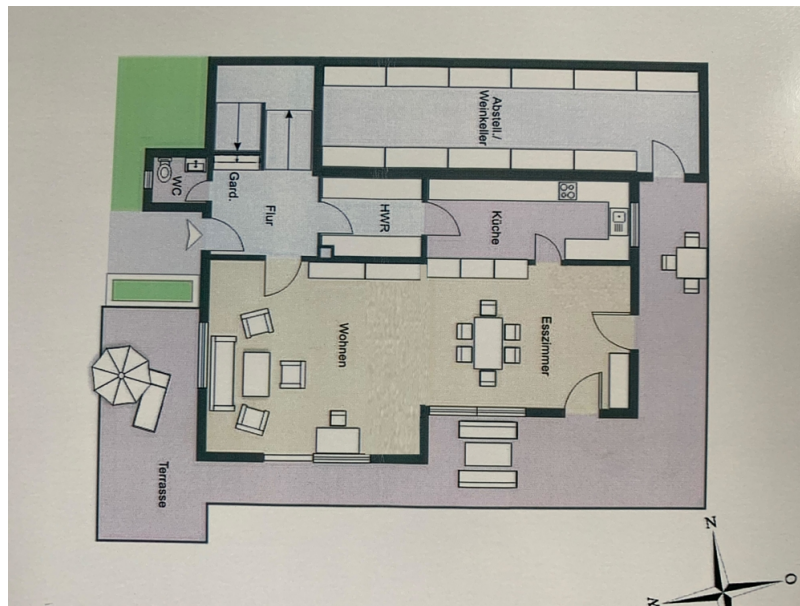


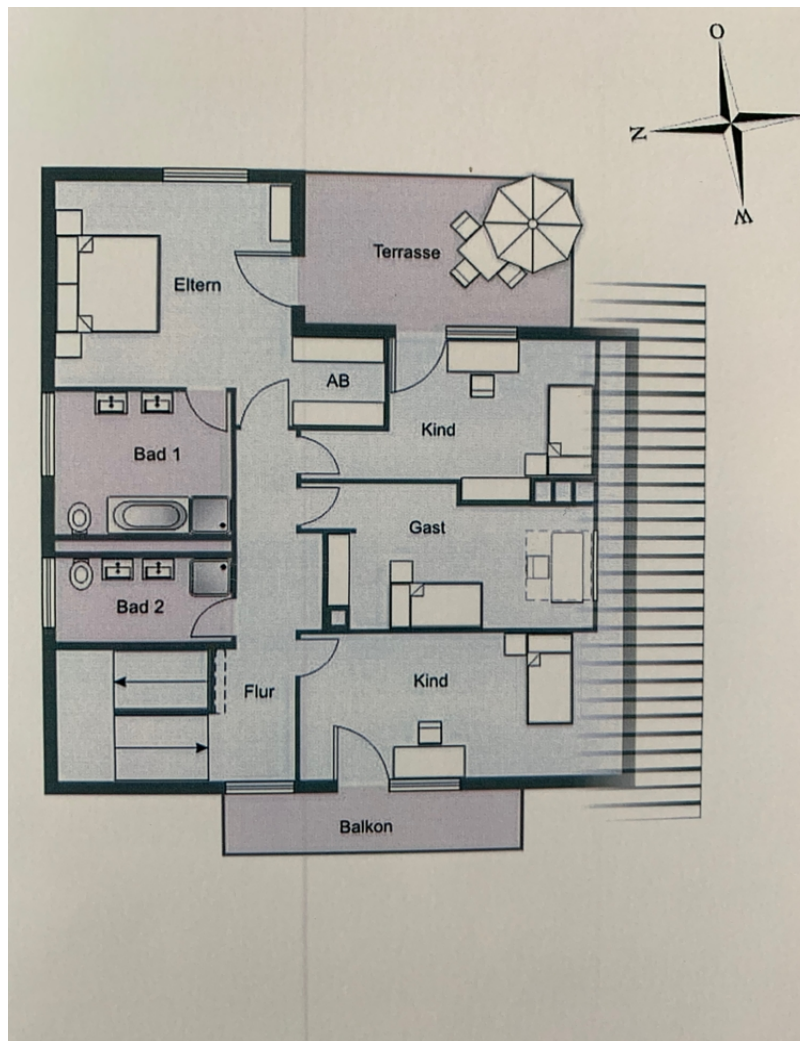
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

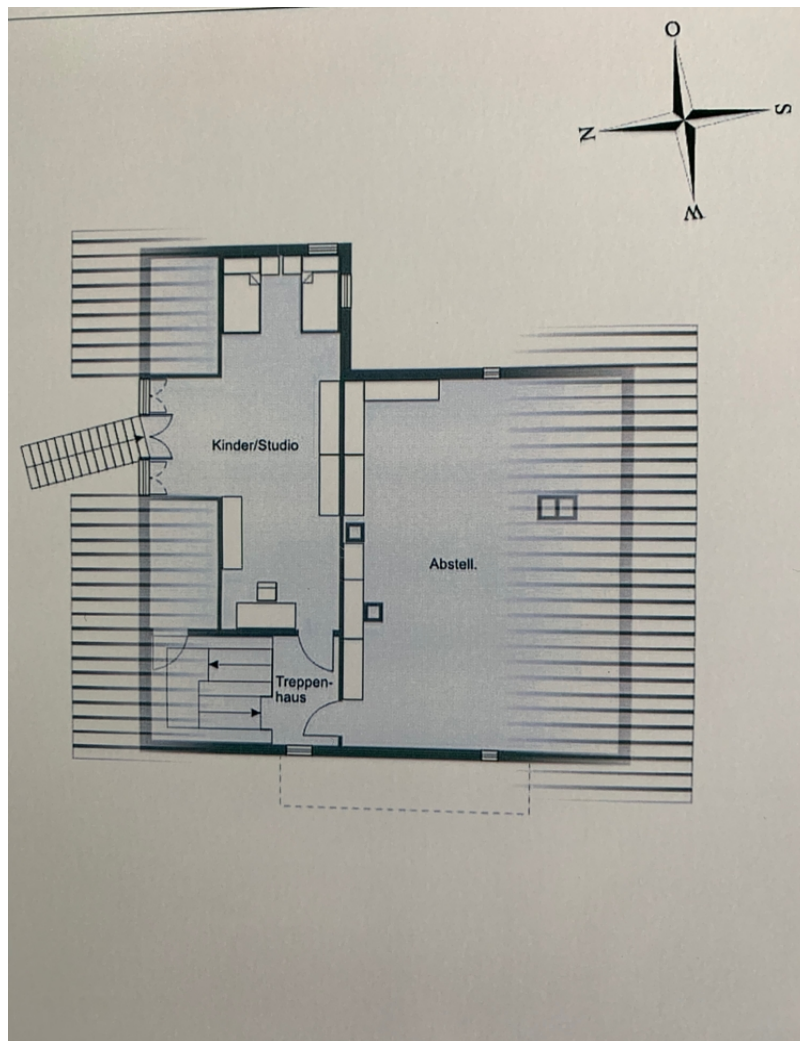
Objektnummer: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Grundrisse









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: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Villa aus dem Jahr 1982 erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 275 m<sup>2</sup> und liegt auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.780 m<sup>2</sup>, das reichlich Platz für die gesamte Familie bietet. Die Immobilie beeindruckt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der direkt auf eine wunderschöne Terrasse führt, sowie einer hochwertigen Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum. Zwei Kamine sorgen im Wohn- und Essbereich für eine behagliche Atmosphäre. Eine seitliche Terrasse, die vom Essbereich zugänglich ist, bietet einen idyllischen Brunnen. Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit eigenem Bad en suite und direktem Zugang zu einem Balkon mit Jacuzzi sowie drei weitere Zimmer, von denen zwei ebenfalls Zugang zu einem Balkon haben. Ein Kinderbad komplettiert dieses Stockwerk. Das Dachgeschoss verfügt über ein geräumiges Studiozimmer, das flexibel als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die Villa wurde 2019/20 umfassend renoviert und ist mit Klimageräten in allen Wohn- und Schlafzimmern ausgestattet. Im Garten steht ein neues Gartenhaus, das als Fitnessraum mit herrlichem Ausblick dient. Zu dieser Traumvilla gehören selbstverständlich eine großzügige Doppelgarage. Zudem befindet sich eine Haltestelle nur wenige Gehminuten entfernt, die eine bequeme Anbindung bietet. Zur Effizienzsteigerung und Energieeinsparung der Heizungsanlage ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die 14 kWp PV Anlage produziert pro Jahr zwischen ca. 11.200 kWh und 16.000 kWh je nach Sonnenschein und bedient einen Speicher von 11,5 kWh.

Objektnummer: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Ausstattung und Details

- lichtdurchflutete Wohnräume
- großzügige Raumgestaltung
- zwei Kamine
- Klimageräte
- Photovoltaik
- hochwertige Tageslichtbäder
- teilweise bodentiefe Fenster
- Süd-West und Süd-Ost Terrasse
- zahlreiche Einbauschränke
- Fitnesshaus mit Blick
- Jacuzzi
- Brunnen
- Lastenaufzug/Personenaufzug
- traumhafter Neckarblick
- zwei Garagenstellplätze in großer Doppelgarage

Objektnummer: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Lagen Ziegelhausens. Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebevolle sonnige Neckartal. Die schön gestaltete Nachbarschaft lädt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen in die bewaldeten Hügel ein. Das Anwesen befindet sich in ruhiger Aussichtslage von Ziegelhausen, nahezu auf dem Hochplateau, und dort in einem Wohngebiet mit ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern. Großzügig angelegte Grundstücke mit altem Baumbestand, gepflegten Vorgärten verkehrsberuhigte Spielstraßen bieten hier ein absolut ruhiges Umfeld. Außerdem befindet sich eine S-Bahn Haltestelle nur ca. 10 Gehminuten von dem Grundstück entfernt, welches Ihnen auch eine angenehme Anbindung ermöglicht. Lassen Sie sich von dem herrlichen Blick auf das Wasser und dem gegenüberliegenden Waldgebiet verzaubern!

Objektnummer: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS 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: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49 Heidelberg  
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)