

Heidelberg

# Schönes Wohnen und Arbeiten in Gewerbeimmobilie

Property ID: 24018029



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

**PURCHASE PRICE: 765.000 EUR • ROOMS: 4**

Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## At a glance

Property ID	24018029
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	4
Year of construction	1978
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	765.000 EUR
Commission	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Total Space	ca. 153 m <sup>2</sup>
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

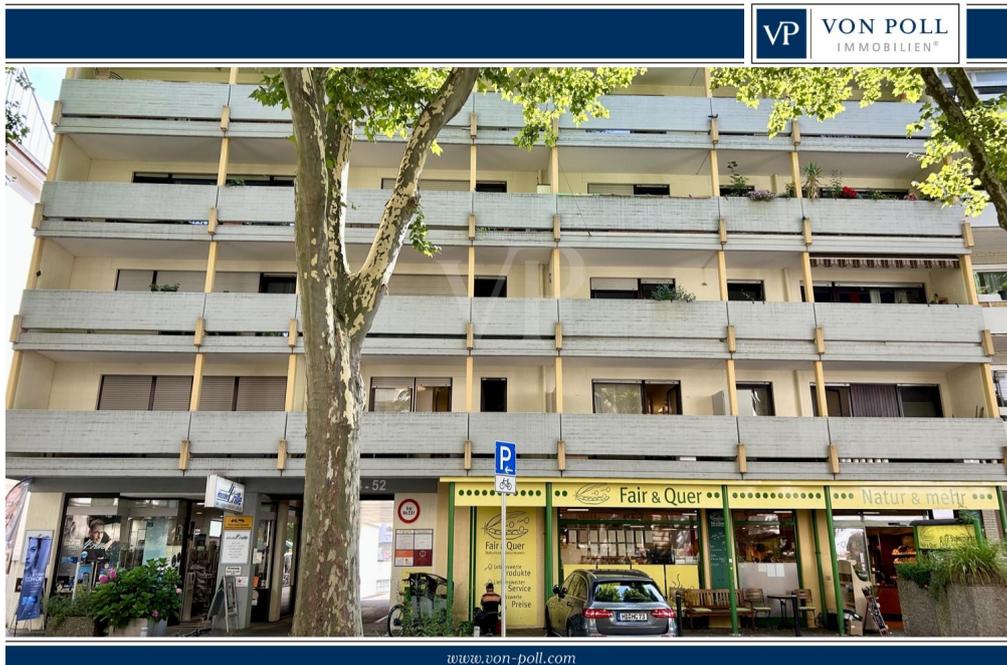
Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	27.03.2029	Final energy consumption	148.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	E

Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## The property



Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## The property



Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## The property



Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## The property



Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## The property



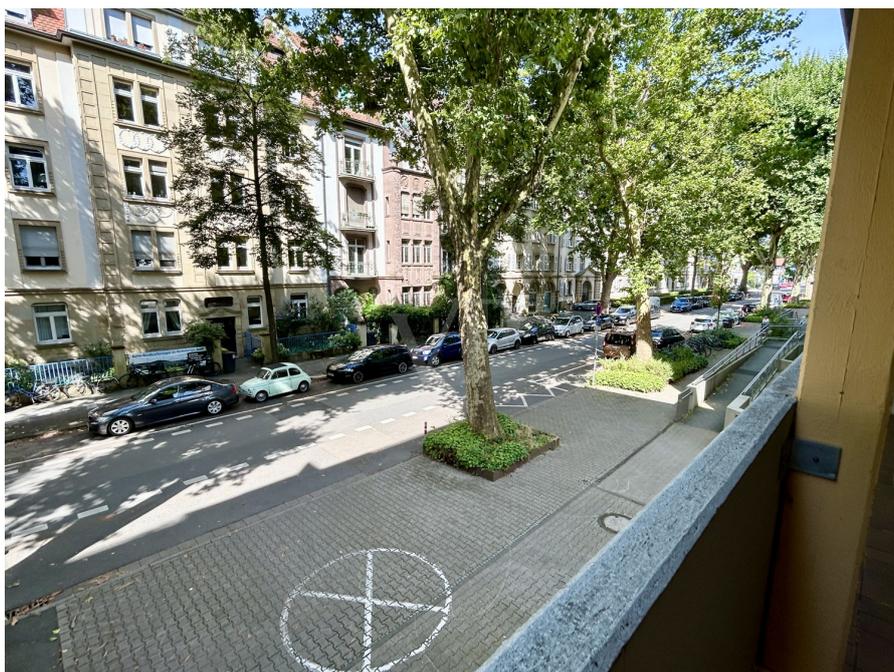
Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## The property



Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## The property



Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## The property



Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## The property



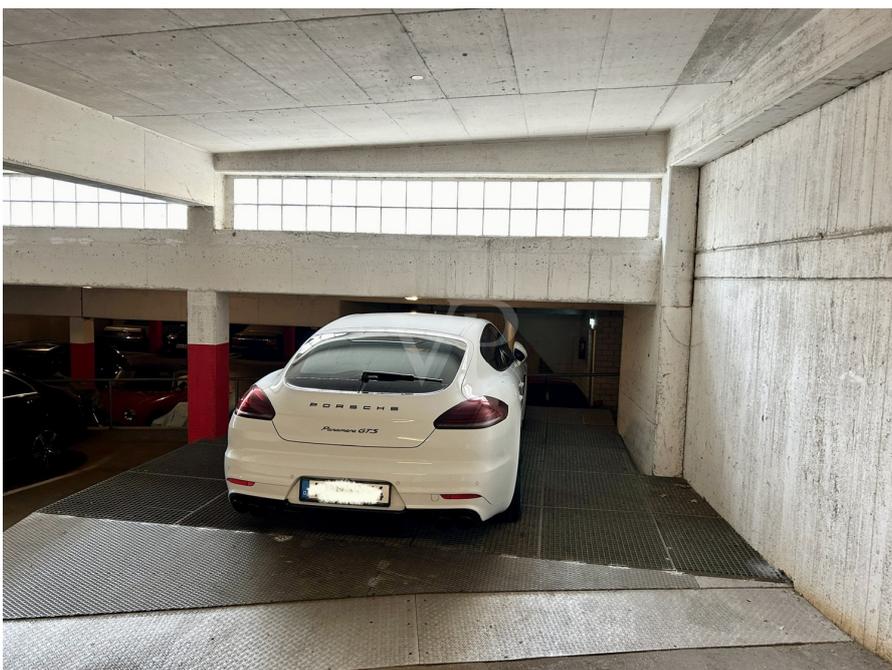
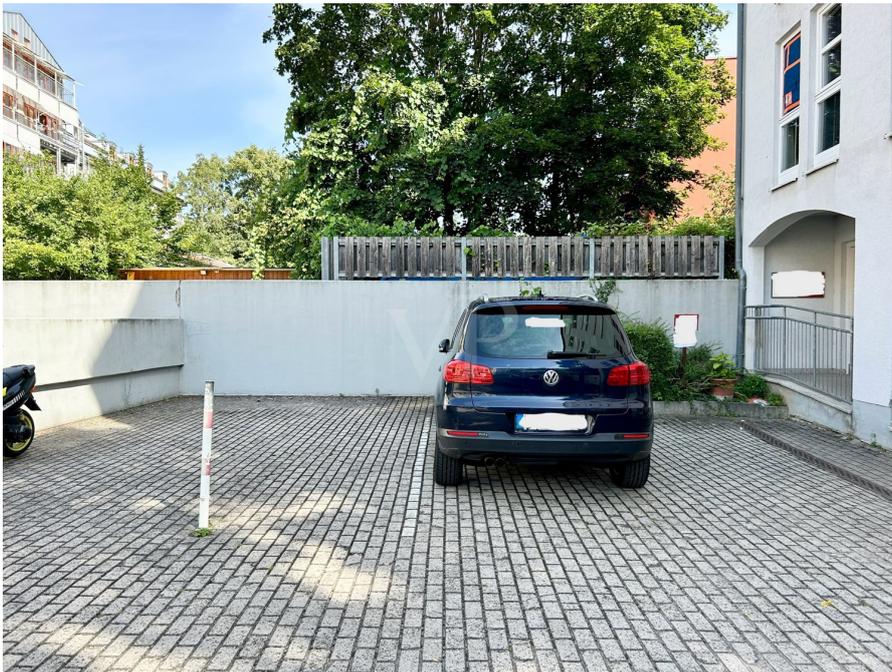
Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## The property



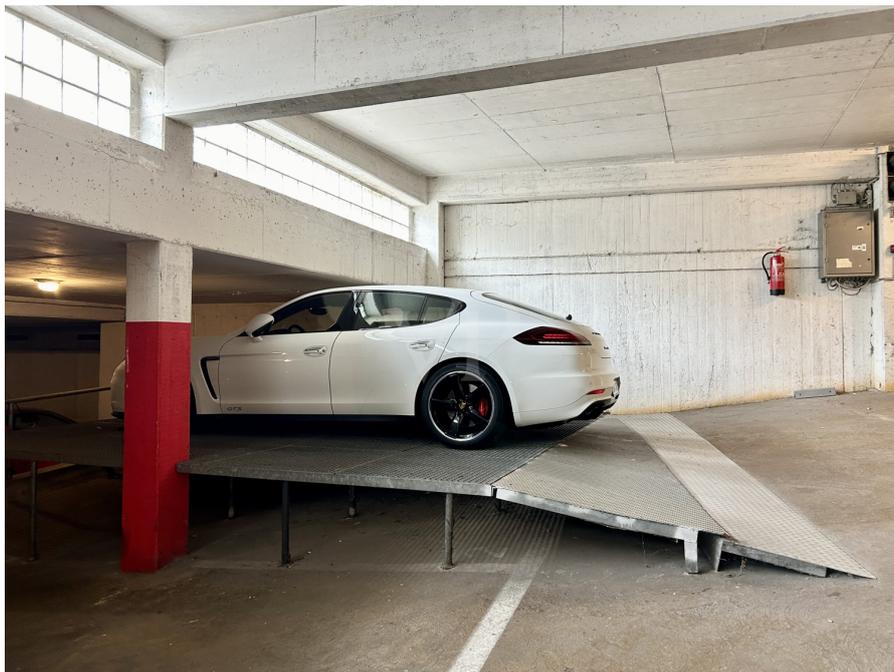
Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## The property



Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## The property

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)

Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## A first impression

Die hier angebotene Immobilie ist eine ehemalige Arztpraxis aus dem Jahr 1978, die sich in einem sehr guten Zustand befindet. Die Stromverteilung ist sehr gut ausgebaut und ein schneller Internetanschluss ist ebenfalls vorhanden. Die Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss und ist bequem mit einem Aufzug zu erreichen. Die Büro- oder Praxisräume bieten insgesamt vier Zimmer, die vielfältig genutzt werden können. Zwei große Balkone laden zum Verweilen im Freien ein und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Die Kunststofffenster wurden im Jahr 2011 erneuert und sorgen für eine gute Wärmedämmung und Schallschutz. Zur Immobilie gehören außerdem zwei Stellplätze im Freien und zwei Tiefgaragenplätze, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Die Lage des Gebäudes ist zentral und gut erreichbar. In der Umgebung befinden sich alle wichtigen Einrichtungen wie Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Diese Immobilie eignet sich ideal als Büro- oder Praxisfläche für unterschiedliche Branchen. Durch die flexibel nutzbaren Räume und die gute Ausstattung bietet sie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre Geschäftsideen. Die derzeit als Arztpraxis genutzte Gewerbeimmobilie bietet das Potenzial, in hochwertigen Wohnraum umgewandelt zu werden. Diese Umnutzung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte und schafft die Möglichkeit, in einem modernen und komfortablen Umfeld zu leben. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass die Durchführung dieser Umnutzung in die Verantwortung des Käufers fällt. Der Käufer muss die notwendigen Genehmigungen einholen und alle erforderlichen Umbau- und Renovierungsarbeiten organisieren, um die Immobilie den geltenden Bauvorschriften und Wohnstandards anzupassen."

Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## Details of amenities

- vormals als Arztpraxis genutzt
- Baujahr 1978
- 2,50 m Deckenhöhe
- gute Stromverteilung
- guter Internetanschluss
- Aufzug
- 1. Obergeschoss
- 2 große Balkone
- Kunststofffenster 2011
- 2 Stellplätze und 2 Tiefgaragenplätze

Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## All about the location

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.

Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 148.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

Property ID: 24018029 - 69121 Heidelberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)