

Heidelberg

# Umwandlung in Wohnraum möglich !!

????????? ??????????: 24018029\_w

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 149 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 24018029\_w - 69121 Heidelberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24018029\_w - 69121 Heidelberg

?? ??? ??????

|                      |   |                      |   |
|----------------------|---|----------------------|---|
| ???????? ??????????  | 24018029_w  | ????? ???????        | 695.000 EUR   |
| ????????????         | ca. 149 m <sup>2</sup>                                      | ????????????         | ???????   |
| ???????              | 1   | ????????????         | Käuferprovision 5,95<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| ????????             | 4   |                      |   |
| ????? ?????????????  | 1978  |                      |   |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????????<br>?????? ??????????????,<br>2 x ???????? | ???????????? ??????? | ca. 153 m <sup>2</sup>  |
|                      |   | ?????????            | ???????   |
|                      |   | ????????????         |   |
|                      |   | ???????????????????? | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
|                      |   | ??????               |   |
|                      |   | ???????              | ?????????   |

???????? ??????????: 24018029\_w - 69121 Heidelberg

????????????? ???????????

|                   |            |                   |                |
|-------------------|------------|-------------------|----------------|
| ???? ???????????  | ?????      | ????????????????? | VERBRAUCH      |
| ?????????????     | 27.03.2029 | ?????????????     |                |
| ????????????????? |            | ???????           | 148.00 kWh/m²a |
| ???????? ???      |            | ?????????????     |                |
|                   |            | ?????????????     |                |
|                   |            | ?????????????     | E              |
|                   |            | ?????????????     |                |
|                   |            | ?????????????     |                |

???????? ??????????: 24018029\_w - 69121 Heidelberg

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

???????? ??????????: 24018029\_w - 69121 Heidelberg

?? ?????????

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)

??????? ???????: 24018029\_w - 69121 Heidelberg

??? ?????? ???????????

Die hier angebotene Immobilie in 1A Lage ist eine ehemalige Praxis, gegründet in den 80er-Jahren, die sich in einem sehr guten Zustand befindet. Die Immobilie bietet eine ausgezeichnete Stromverteilung und einen schnellen Internetanschluss. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss/Beletage und ist bequem mit einem Aufzug erreichbar. Die aktuell als Gewerbe- oder Praxisräume genutzten Räumlichkeiten bieten insgesamt vier Zimmer, die vielfältig genutzt werden können und sich ideal zur Umwandlung in Wohnraum eignen. Zwei große Balkone laden zum Verweilen im Freien ein und bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Die doppelt verglasten Kunststofffenster wurden 2011 erneuert und bieten hervorragende Wärmedämmung und Schallschutz. Zur Immobilie gehören außerdem zwei Stellplätze im Freien und zwei Tiefgaragenplätze, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Die zentrale Lage des Gebäudes ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit und bietet eine gute Anbindung an Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Diese Immobilie hat das Potenzial, in hochwertigen Wohnraum umgewandelt zu werden. Die flexiblen Raumstrukturen und die gute Ausstattung bieten zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Diese Umnutzung eröffnet die Chance, in einem modernen und komfortablen Umfeld zu leben. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass die Umwidmung in die Verantwortung des Käufers fällt. Der Kaufinteressent sollte die erforderlichen Genehmigungen einholen und alle notwendigen Umbau- und Renovierungsarbeiten organisieren, um die Immobilie den geltenden Bauvorschriften und Wohnstandards anzupassen.

??????? ???????: 24018029\_w - 69121 Heidelberg

???????????????? ???? ??????????

- Baujahr 1978 stets renoviert
- 2,50 m Deckenhöhe
- gute Stromverteilung
- guter Internetanschluss
- Aufzug
- 1. Obergeschoss
- 2 große Balkone
- Kunststofffenster 2011
- 2 Stellplätze und 2 Tiefgaragenplätze



???????? ??????????: 24018029\_w - 69121 Heidelberg

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24018029\_w - 69121 Heidelberg

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24018029\_w - 69121 Heidelberg

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49 ??????????????

E-Mail: heidelberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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