

Heidelberg – Wieblingen

# HD Wieblingen: A + DHH modern & neuwertig mit Garten sowie Carport

????????? ??????????: 24018034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.490.000 EUR • ??????????: ca. 216,6 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 278 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

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

???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24018034	????? ???????	1.490.000 EUR
????????????	ca. 216,6 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
?????????????? ??? ????????????	5	?????????	?????????
????????????	4	??????????????	
????? ??????????????	2022	????????????????????	ca. 25 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ??????????????	???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	<b>ELECTRICITY</b>	????????? ????????	22.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	14.09.2032	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
?????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	????????? ????????????????	???????????????	
	????? / ??????		

???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

?? ?????????

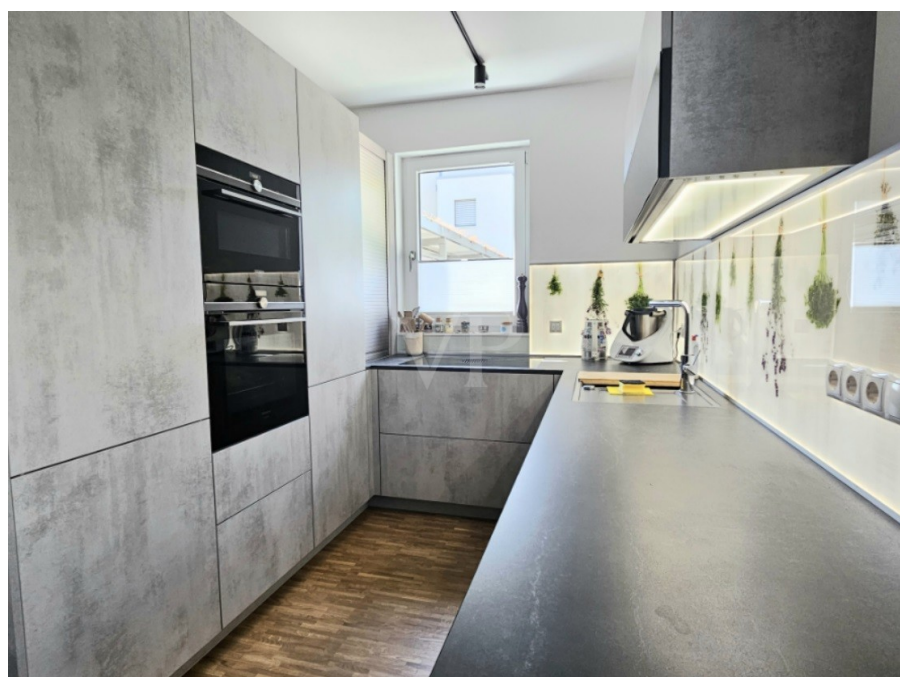
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

?? ?????????



??????? ???????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

?? ????????





???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

?? ?????????

**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

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)

???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

???????

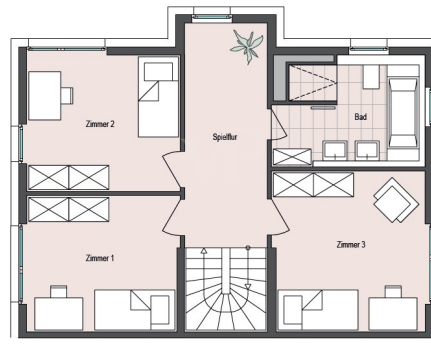
Haus Erdgeschoss

Erdgeschoss



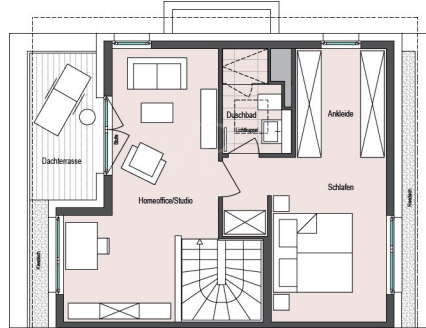
Haus

Obergeschoss



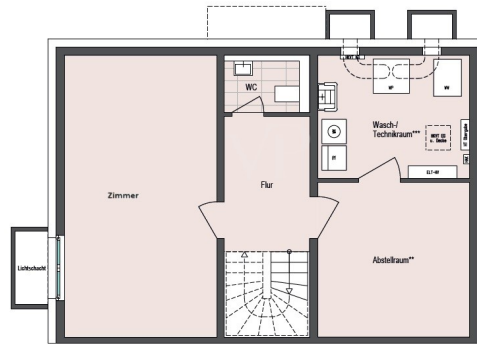
Haus

Dachgeschoss



Haus

Kellergeschoss



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.



??????? ????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

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

Moderne A+ Doppelhaushälfte in zentraler sowie ruhiger Lage in Heidelberg / Wieblingen. Das Gebäude wurde im Jahr 2022 erbaut und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Immobilie verfügt über 215 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf vier Ebenen erstrecken sich insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf mögliche Schlafzimmer und zwei Tageslichtbadezimmer sowie zwei Gäste-WCs. Das Haus besticht vor allem durch eine helle und stilvolle Raumaufteilung sowie einer hochwertigen Ausstattung, wie zum Beispiel der Fußbodenheizung für angenehme Wärme oder der durchgängig verlegte Parkettboden und die topmoderne Einbauküche. Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss überzeugt unter anderem mit bodentiefen Fenstern und dem direkten Zugang zur Terrasse sowie dem liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen im Freien einlädt. Außerdem befinden sich auf dieser Ebene der Eingangsbereich mit Gäste WC, der große Essplatz und die offene Küche. Das Obergeschoss beherbergt drei Kinder- bzw. Schlafzimmer und ein Tageslichtbad. Im Dachgeschoss ist das geräumige und lichtdurchflutete Studio mit nach Süden ausgerichteter Dachterrasse sowie dem großen Eltern- Schlafzimmer einschließlich „Bad en Suite“, angesiedelt. Im Untergeschoss bzw. Keller befinden sich ein Zimmer, ein WC mit Waschbecken, ein Abstellraum und die Gebäudetechnik inklusive Hauswirtschaftsbereich. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen gehören elektrische Außenjalousien, zwei Tageslichtbadezimmer, zwei Gäste-WCs sowie eine Entkalkungsanlage. Die Immobilie erfüllt den A+ Gebäudestandard und ist als KfW-Effizienzhaus 55 nach GEG 2020-11 zertifiziert. Dies bedeutet niedrige Betriebskosten, Ressourcenschonung und einen niedrigen Energieverbrauch. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für effiziente Beheizung. Die stilvolle Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien und bietet ausreichend Platz für vielfältige Bedürfnisse, wie zum Beispiel einem separaten Arbeits- Home Office- oder Gästebereich. Die zentrale und dennoch ruhige Lage in Heidelberg bietet gute Verkehrsanbindungen und sämtliche Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Neben einem Carport stehen zusätzliche Abstellflächen für Fahrräder, Roller oder Motorräder zur Verfügung. Für Interessenten, die auf der Suche nach einer hochwertigen Immobilie mit modernster Ausstattung und Energieeffizienz sind, kann dieses Haus genau das Richtige sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Familientraum begeistern!

???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

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

- Doppelhaushälfte
- familienfreundliche Lage
- zentrale Lage in Heidelberg / Wieblingen
- moderne Architektur
- helle Räumlichkeiten
- hochwertige Einbauküche
- Garten
- Terrasse
- Dachterrasse
- Parkettboden
- Keller
- zwei Tageslichtbadezimmer
- zwei Gäste WC
- elektrischen Außenjalousien
- Entkalkungsanlage
- A+ Gebäudestandard - Energieausweis
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Drei- fach-Wärmeschutzverglasung
- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster
- niedriger Energieverbrauch
- Ressourcen schonend
- niedrige Betriebskosten
- Carport
- KfW 55

Das Gebäude ist als KfW-Effizienzhaus 55 (nach GEG 2020-11) errichtet worden. Die Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes vom November 2020 (GEG 2020-11) werden deutlich unterschritten.

Der nach den Vorgaben des GEG 2020-11 berechnete Jahres-Primärenergiebedarf beträgt maximal 55 % des nach GEG 2020-11 zulässigen Wertes.

Der Wärmeverlust durch die Gebäudehülle (Transmissionswärmeverlust) beträgt maximal 70 % des Wertes für das Referenzgebäude nach GEG 2020-11.

???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

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

Wieblingen ist der westlichste Stadtteil von Heidelberg mit etwa 10.000 Einwohnern. Das Wohngebiet liegt etwa 4 km vom Heidelberger Bismarckplatz entfernt, dem zentralen Verkehrsknotenpunkt und Eingang zur Fußgängerzone. Diese Entfernung lässt sich mit dem Fahrrad entlang des Neckars in weniger als 15 Minuten zurücklegen. Der Hauptbahnhof ist nur 3 km entfernt. Wieblingen grenzt an die Stadt Eppelheim und den Stadtteil Pfaffengrund im Süden. Etwa 20 Kilometer nordwestlich liegt Mannheim, ein weiteres Oberzentrum der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Anbindung an die Autobahn ist ideal. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Die Straßenbahnlinie 5/OEG verkehrt im 10-Minuten-Takt und ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die S-Bahn-Haltestelle Pfaffengrund/Wieblingen liegt gut 10 Minuten Fußweg entfernt und bietet kostenlose P&R-Plätze. Die Haltestelle der Buslinie 34 ist ebenfalls nur wenige Minuten zu Fuß vom Haus entfernt. Die Verbindungen gehen über den S-Bahnhof Pfaffengrund den Ortskern und die Innenstadt bis nach Ziegelhausen. Die fußläufig erreichbare Buslinie 35 verbindet z. B. von der Waldorfschule Wieblingen über das Stadtzentrum bis nach Neckargemünd. Das Zentrum von Wieblingen ist der Elisabeth-von-Thadden-Platz, benannt nach der Reformpädagogin und Widerstandskämpferin Elisabeth von Thadden, die 1927 die gleichnamige Schule (Gymnasium) in Wieblingen gründete. Am westlichen Ortsrand liegt die Heidelberger Waldorfschule. In Wieblingen befindet sich auch der Sitz der SRH, mit ihren Fachschulen und der SRH Hochschule Heidelberg, einem Berufsförderungswerk und dem Kurpfalzkrankenhaus Heidelberg. Drei von sechs Berufsschulen in Heidelberg sind hier angesiedelt. Schulen, Kindergärten, Geschäfte, Restaurants, Apotheken sowie Ärzte sind fußläufig erreichbar. Das nahegelegene Neubaugebiet bietet einen großen Kinderspielplatz sowie ausreichend Freiflächen zum Spielen. Die Straßen sind verkehrsberuhigt auf Tempo 30. An den alten Ortskern grenzt das Naturschutzgebiet Unterer Neckar, das mit einer schönen Uferwiese zum Spielen und Liegen einlädt. Es gibt ein ausgedehntes Wegenetz zum Radfahren und Joggen.



??????? ???????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 22.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 24018034 - 69123 Heidelberg – Wieblingen

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

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

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a Mannheim  
E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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