

Heidelberg

# Freistehende Villa im ruhigen Wohngebiet mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern

????????? ??????????: 23018054\_a



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

???? ??????: 1.290.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ??: 614 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

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

???????? ??????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	23018054_a	????? ???????	1.290.000 EUR
????????????	ca. 250 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	8	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	5	????? ??????????????	2018
??????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1985	??????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	116.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.01.2015	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????		



???????? ??????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

?? ?????????

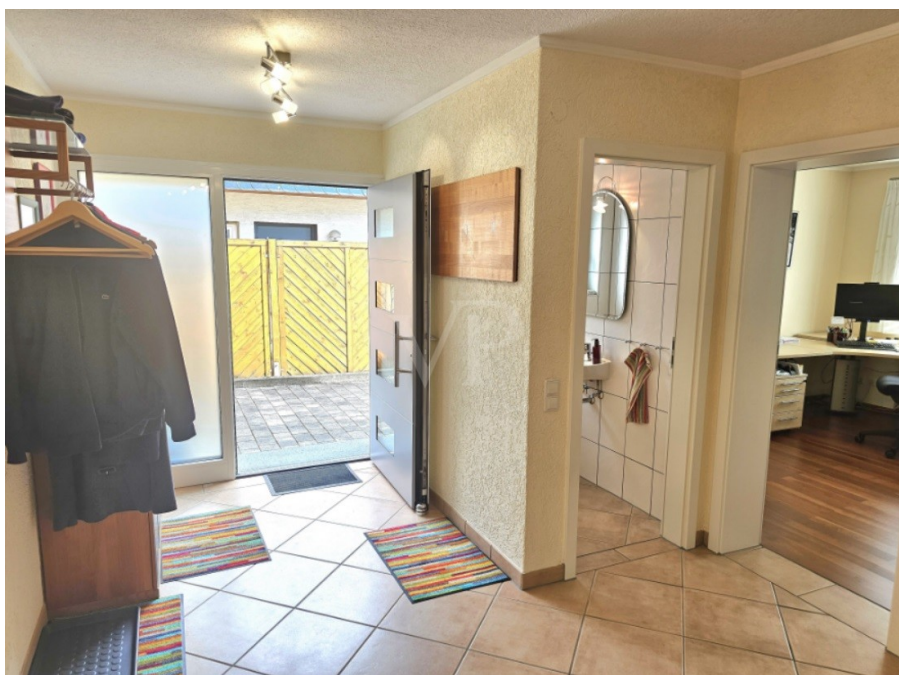


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

?? ?????????





??????? ???????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

?? ????????



???????? ????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

?? ????????





???????? ??????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

?? ?????????



???????? ??????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

?? ?????????





??????? ????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

?? ????????





???????? ??????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

?? ?????????



???????? ??????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

?? ?????????





???????? ??????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

?? ?????????



**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:

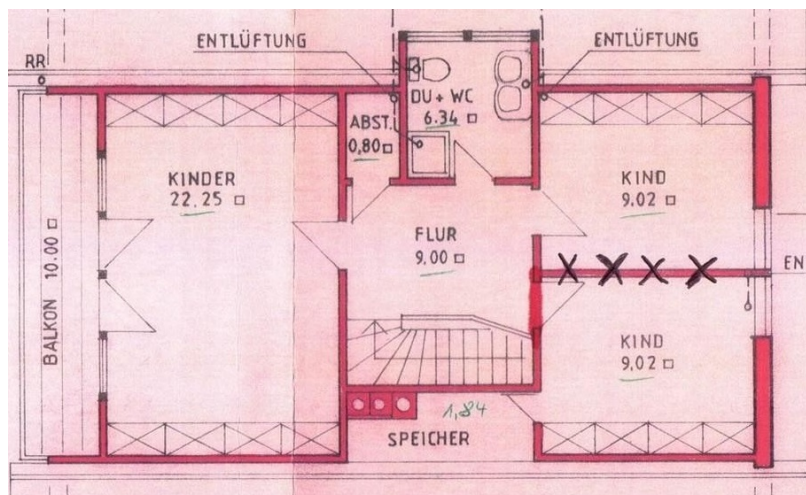
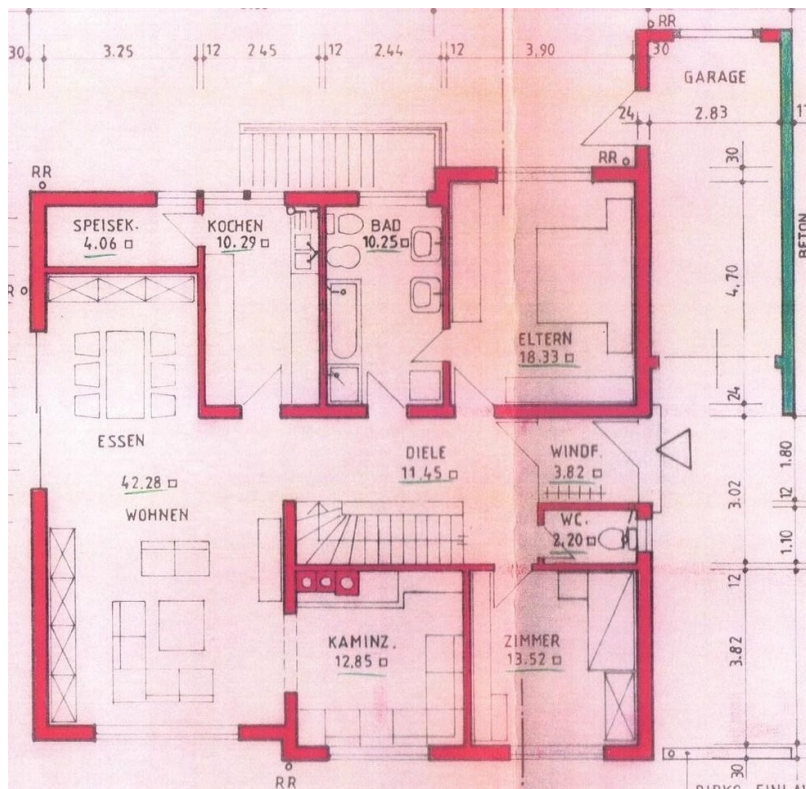
T.: 0800 - 333 33 09

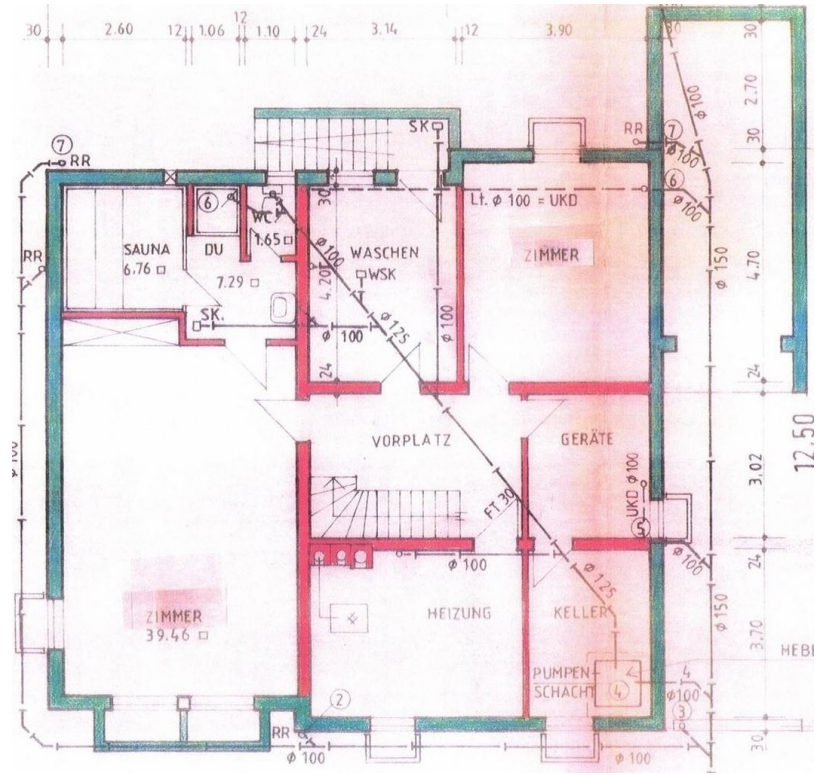
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



??????? ????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

???????? ??????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

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

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 179 m<sup>2</sup> ( plus 68 m<sup>2</sup> umgebaute Nutzfläche zusätzlich) und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 614 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, die viel Platz für die ganze Familie bieten. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 1985, jedoch wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert, zuletzt im Jahr 2018. Dadurch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand mit einer gehobenen Ausstattungsqualität. Zu den modernen Annehmlichkeiten zählen unter anderem neue Bäder, neue Haus- und Innentüren, energetische Sanierungen, neue Fenster mit 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden, eine Klimaanlage im Erd- und Obergeschoss sowie eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss. Auch wurden wasserführende- und Elektroleitungen ausgetauscht. Besonders beeindruckend ist der Balkon und die Terrassen. Zudem stehen 3 Außenparkplätze zur Verfügung, die für Komfort bei der Parkplatzsuche sorgen. Ein Highlight des Hauses ist der Umbau von Nutzflächen zu Wohnraum im Untergeschoss, der mit einem Spa-Bereich mit Sauna und Duschbad zusätzlichen Raum für Hobbys oder Gäste schafft. Die großzügige Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und viel Freiraum. Interessenten, die auf der Suche nach einem sehr gepflegten Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung sind, sollten sich dieses Objekt genauer ansehen. Die Immobilie bietet viel Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnerlebnis inmitten der malerischen Landschaft. Genießen Sie morgens und abends die eingewachsene große Terrasse und das herrliche Blütenmeer des Gartens-noch in diesem Sommer!



??????? ????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

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

- gehobene und sehr gepflegte Ausstattung
- energetische Sanierungen
- elektrische Rollläden zentral steuerbar
- neue Fenster mit 3-fach Verglasung
- Klimaanlage im Erd- und Obergeschoß
- Fußbodenheizung im EG
- Sauna
- Garage und drei Stellplätze
- Garten
- Freistehendes Haus
- Fünf Schlafzimmer
- geräumig und viel Platz für Familien

??????? ????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

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

Das große Einfamilienhaus befindet sich in Heidelberg Kirchheim-West, dem größten Stadtteil Heidelbergs. Die umliegende Bebauung zeichnet sich durch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und wenige Mehrfamilienhäuser in einer ruhigen Spielstraße aus. Der Ortskern sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich ebenso in fußläufiger Nähe wie die Station der Straßenbahn. Der Bahnhof Kirchheim/Rohrheim befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn und Bus) sind die Heidelberger Stadtteile sowie der Hauptbahnhof in 15 Minuten erreichbar. Durch die verkehrsgünstige Lage zur B3 und der Autobahn A5 sind die Städte Heidelberg, Mannheim, Darmstadt, Frankfurt und Karlsruhe gut angebunden. Die nahe gelegenen Felder und der Heidelberger Stadtwald laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

??????? ?????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2015. Endenergiebedarf beträgt 116.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



???????? ??????????: 23018054\_a - 69124 Heidelberg

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

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

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a Mannheim  
E-Mail: mannheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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