

Heidelberg

## Gemütliche Doppelhaushälfte mit offenem Grundriss und sonnigem Garten

CODICE OGGETTO: 23018046

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 280 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23018046 - 69118 Heidelberg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23018046 - 69118 Heidelberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23018046
Superficie netta	ca. 181 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23018046 - 69118 Heidelberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	159.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.03.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 23018046 - 69118 Heidelberg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0621 - 72 49 44 0

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

CODICE OGGETTO: 23018046 - 69118 Heidelberg

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23018046 - 69118 Heidelberg**

## Una prima impressione

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1998 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> genügend Raum für eine Familie. Das Haus steht auf einem Grundstück von ca. 280 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 8 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen offenen und großzügigen Eingangsbereich, der direkt an die offene Küche angrenzt. Hier können Sie Ihrer Kreativität in der Küche freien Lauf lassen, während Sie gleichzeitig mit Ihren Gästen im angrenzenden Wohn-Essbereich in Verbindung bleiben. Dank des hellen Fliesenbodens und der bodentiefen Sprossenfenster wird der Raum durchflutet von Tageslicht und verleiht dem Haus eine freundliche Atmosphäre. Der Wohn-Essbereich bietet viel Platz für Ihren persönlichen Wohnstil und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Von hier aus gelangen Sie zudem auf die Sonnenterrasse, die sich optimal für entspannte Stunden im Freien eignet. Der ebenerdige Garten bietet viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen und lädt zum Verweilen ein. Im 1. Obergeschoss finden Sie 3 Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Zudem stehen Ihnen 2 Badezimmer zur Verfügung, die sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet sind. Das Dachgeschoss bietet ein großes Studio, das Ihnen eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Spielzimmer für die Kinder - hier können Sie Ihren individuellen Bedürfnissen nachgehen. Im Souterrain befinden sich zwei weitere Zimmer mit Tageslichtbadezimmer, die sich optimal als Gäste,- oder Bürozimmer nutzen lassen. des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene weitere Haushalträume. Die Immobilie besticht zudem durch ihre Lage. Hinter dem Garten gibt es keine Bebauung, sodass Ihnen hier viel Privatsphäre geboten wird. Eine sehr nette Nachbarschaft sorgt für ein angenehmes und familiäres Umfeld. Die Anbindung an die umliegenden Städte ist sehr gut, sodass Sie schnell und bequem an Ihr Ziel gelangen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Eine Garage und zwei Stellplätze vor dem Haus bieten sehr viel Platz für Ihre Fahrzeuge. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine attraktive und geräumige Doppelhaushälfte, die über eine moderne Ausstattung verfügt und Ihnen und Ihrer Familie ein behagliches Zuhause bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts.

**CODICE OGGETTO: 23018046 - 69118 Heidelberg**

## Dettagli dei servizi

- Doppelhaushälfte
- eine Garage
- zwei Stellplätze
- offener großzügiger Eingangsbereich mit angrenzender offener Küche-
- sehr großer Wohn-Essbereich
- heller Fliesenboden
- bodentiefe Sprossenfenster
- sonniger ebenerdiger Garten
- im 1. Obergeschoss 3 Schlafzimmer und 2 Bäder
- im Dachgeschoss ein Studio
- im Souterrain ein Gästezimmer mit Tageslichtbad und ein weiteres Zimmer.
- keine Bebauung hinter dem Garten
- sehr nette Nachbarschaft
- gute Anbindung, S-Bahn in 5 Minuten Hauptbahnhof HD und 15 Minuten Hauptbahnhof Mannheim



**CODICE OGGETTO: 23018046 - 69118 Heidelberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 159.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 23018046 - 69118 Heidelberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)