

Heidelberg

# „Neubau von 2019: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Gartennutzung“

Número da propriedade: 25018005



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

PREÇO DE COMPRA: 765.000 EUR • ÁREA: ca. 126,6 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25018005	Preço de compra	765.000 EUR
Área	ca. 126,6 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2024
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2019	Área útil	ca. 86 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	21.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.05.2030	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## O imóvel





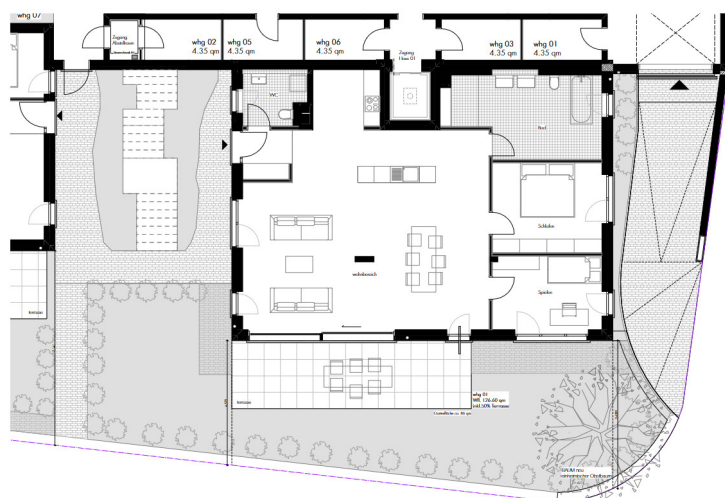
Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## Plantas dos pisos



Ankommen	4.20 qm
Flur	9.40 qm
Kochen	15.90 qm
Essen	12.30 qm
Wohnen	23.50 qm
Schlafen	14.60 qm
Arbeiten	10.70 qm
Baden	11.60 qm
WC	3.80 qm
Waschen	5.80 qm
Abstellen	3.20 qm
Terrasse(zu 50%)	11.60 qm

**Wohnfläche 126,60qm**

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## Uma primeira impressão

Exklusive Wohnung am Neckar mit gehobener Ausstattung und privatem Garten. Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete Etagenwohnung aus dem Baujahr 2019, die sich in einem modernen, energieeffizienten Wohnhaus mit nur vier Wohneinheiten befindet. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und verfügt über einen separaten Hauseingang, was ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Die Immobilie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und wurde im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Dielen, Türen, Badezimmer und Wände vollständig erneuert. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 126,6 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung durchdachte Raumaufteilungen mit insgesamt drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmern und einem großen, offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Der Wohnraum ist lichtdurchflutet, was durch die bodentiefen Fenster begünstigt wird. Die Ausstattung umfasst außerdem eine Fußbodenheizung, elektrische Jalousien, eine Belüftungsanlage und eine moderne Wärmepumpe. Zusätzlichen Komfort bieten der neue Holzdielenboden sowie raumhohe Zimmertüren, die den modernen Baustil betonen. Das Badezimmer ist sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet und verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne, zusätzlichen Comfort gibt das separate Gäste-WC. Ergänzt wird die Wohnung durch einen Balkon sowie einen privaten Garten mit einer Fläche von ca. 86 m<sup>2</sup>, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Energieverbrauch der Immobilie ist dank der Errichtung als KFW-Effizienzhaus 55 äußerst niedrig und entspricht der Energieklasse A+. Die Wohnanlage überzeugt durch ihren Standort direkt am Neckar und bietet somit eine attraktive Umgebung. Zu der Wohnung gehört ein gemauertes Kellerabteil, das zusätzliche Abstellfläche schafft. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für einen geschützten sowie bequemen Zugang zur Immobilie. Diese hochwertige Wohnung überzeugt durch ihre moderne Bauweise, die ruhige Lage in einem gepflegten Wohnhaus sowie die ausgezeichnete Ausstattung. Die Immobilie eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie machen können.



Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## Detalhes do equipamento

- Neubau von 2019, direkt am Neckar gelegen
- 4 Parteien Wohnhaus
- Erdgeschoss mit separaten Hauseingang
- luxuriöse 3 Zimmer auf 126qm Wohnfläche
- geräumiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- großer Wohnraum mit offener Küche
- 86qm großer Garten zur privaten Nutzung
- Energieklasse A+
- 1 Tiefgaragenplatz
- 1 gemauertes Kellerabteil
- bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- Alarmanlage
- Holzdielenboden
- raumhohe Zimmertüren
- elektrische Jalousien
- Belüftungsanlage und Wärmepumpe
- moderner Baustil als KFW-Effizienzhaus 55 gebaut

Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Lagen Ziegelhausens. Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebevolle sonnige Neckartal. Die schön gestaltete Nachbarschaft lädt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen in die bewaldeten Hügel ein. Das Anwesen befindet sich in ruhiger Aussichtslage von Ziegelhausen, nahezu auf dem Hochplateau, und dort in einem Wohngebiet mit ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern. Großzügig angelegte Grundstücke mit altem Baumbestand, gepflegten Vorgärten verkehrsberuhigte Spielstraßen bieten hier ein absolut ruhiges Umfeld. Außerdem sind öffentliche Verkehrsmittel in nur einer Gehminute erreichbar, welches Ihnen auch eine angenehme Anbindung ermöglicht. Lassen Sie sich von dem herrlichen Blick auf das Wasser und dem gegenüberliegenden Waldgebiet verzaubern!

Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2030. Endenergiebedarf beträgt 21.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.



Número da propriedade: 25018005 - 69118 Heidelberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)