

Heidelberg

# Luxuriöse Neubauwohnung mit exklusiver Ausstattung und privatem Garten in begehrter Lage

Objektnummer: 25018027



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

KAUFPREIS: 860.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25018027   |
| Wohnfläche   | ca. 113 m² |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 2021       |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 860.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | neuwertig                                                                             |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche               | ca. 10 m²                                                                             |
| Ausstattung              | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                        |

Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 66.70 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 30.11.2031 | Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Befeuernng                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2021           |

Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Die Immobilie

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



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)

Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Hochparterre-Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Wohngefühl der besonderen Art. Drei großzügig geschnittene Zimmer, ein durchdachter Grundriss und eine hochwertige Ausstattung verbinden Komfort, Funktionalität und zeitgemäßes Design. Das 2021 fertiggestellte Gebäude präsentiert sich in neuwertigem Zustand und entspricht höchsten Standards eines modernen Neubaus.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster schaffen eine einladend helle Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang in den liebevoll angelegten, privaten Garten. Der fließende Übergang zur modernen, voll ausgestatteten Einbauküche eröffnet ideale Voraussetzungen für gesellige Abende und kulinarische Kreativität. Ein zusätzlicher, geräumiger Abstellraum in der Küche bietet praktischen Stauraum für Vorräte, Küchengeräte und mehr und ist so konzipiert, dass auch eine Waschmaschine bequem Platz findet.

Zwei gut proportionierte Schlafzimmer/ Arbeitszimmer bieten Raum für individuelle Einrichtungsideen. Große Fensterflächen sorgen auch hier für viel Tageslicht, während edles Echtholzparkett eine warme, elegante Note verleiht. Insgesamt stehen zwei vollwertige Bäder zur Verfügung: Eines ist mit einer großzügigen Dusche ausgestattet, das andere verfügt über eine Badewanne mit praktischer Duschwand. Beide Bäder sind mit hochwertigen Armaturen und geschmackvollen Fliesen versehen.

Der private Garten, direkt vom Wohnbereich zugänglich, ist ein echtes Highlight. Eingebettet in eine ansprechend gestaltete Außenanlage, bietet er vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als grüner Rückzugsort, für gemütliche Grillabende oder als Spielbereich für Kinder. Dank einer Erhöhung von ca. 1,5 Metern sowie dichter Hecken genießen Sie hier maximale Privatsphäre. Ein weiterer Abstellraum auf der Terrasse sorgt für zusätzlichen Platz, beispielsweise für Gartenmöbel, Werkzeuge oder saisonale Utensilien.

Die Wohnung verfügt über eine energiesparende Fernwärmeheizung, Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Rollläden sowie ein großzügiges Kellerabteil.

Erleben Sie die Wohnung jetzt online in 360°:

Hier zur virtuellen Besichtigung mit Ogulo:

-> <https://tour.ogulo.com/jweT>

Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Ausstattung und Details

- Edles Echtholzparkett
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Privater Garten mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Große bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Praktisches Kellerabteil mit viel Stauraum
- Elektrische Rollläden in allen Räumen
- Hochwertig ausgestattete Bäder mit modernem Design
- Komfortable Videosprechanlage
- Zusätzlich nutzbarer Gemeinschaftsgarten

Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Südstadt liegt nur wenige Kilometer südlich der Heidelberger Innenstadt und bildet die Verbindung zwischen der Weststadt und Rohrbach. Seine Attraktivität verdankt er vor allem der Nähe zum Stadtzentrum, der sehr guten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahn sowie dem vielfältigen Angebot an Schulen in der Umgebung.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Mark-Twain-Village, einem modernen und lebendigen Quartier, das in den letzten Jahren umfassend neu gestaltet wurde. Hier profitieren Bewohner von einer zentralen Lage mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Teegut-Einkaufsmarkt sowie mehrere Restaurants befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine hervorragende Nahversorgung sowie abwechslungsreiche Gastronomie.

Über die Autobahnen A656 (Richtung Heidelberg) und A5 (Anschluss Dossenheim) ist die Südstadt optimal angebunden. Die Zufahrten zu den deutschen Autobahnen führen über Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer, sodass Autofahrer Heidelberg schnell und unkompliziert erreichen können. Auch für Bahnreisende bestehen ideale Voraussetzungen dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 66.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

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 MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES 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.

Objektnummer: 25018027 - 69126 Heidelberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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