

Heidelberg

# Exklusiver Neubau: 5-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Garten in Heidelberg- Weststadt

Objektnummer: 25018015



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

MIETPREIS: 2.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25018015 - 69115 Heidelberg

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

Objektnummer: 25018015 - 69115 Heidelberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25018015
Wohnfläche	ca. 141 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Mietpreis	2.950 EUR
Nebenkosten	350 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25018015 - 69115 Heidelberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	53.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.07.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25018015 - 69115 Heidelberg

## Die Immobilie



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06221 - 50 25 86 0

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

Objektnummer: 25018015 - 69115 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018015 - 69115 Heidelberg

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive, neuwertige Erdgeschosswohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> höchsten Wohnkomfort und überzeugt durch ihre luxuriöse Ausstattung sowie eine energieeffiziente Bauweise. Die im Jahr 2020 fertiggestellte Immobilie präsentiert sich in einem exzellenten Zustand und ist bestens geeignet für anspruchsvolle Familien.

Die Raumaufteilung dieser Immobilie ist sowohl durchdacht als auch funktional. Insgesamt stehen Ihnen fünf optimal geschnittene Räume zur Verfügung, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die unterschiedlich genutzt werden können. Ob als Rückzugsort für die Familie oder als Arbeits- oder Gästezimmer – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt das hochwertige Echtholzparkett ins Auge, das in Kombination mit exklusiven Fliesen einen edlen Eindruck vermittelt. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur eigenen Terrasse und dem Garten, die zur privaten Nutzung einladen. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und Ihren persönlichen Außenbereich nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Siematic-Einbauküche ausgestattet, die mit Miele-Geräten überzeugt und es Ihnen ermöglicht, auf höchstem Niveau zu kochen und zu genießen. Zwei moderne Badezimmer runden das Angebot ab und bieten sowohl Komfort als auch Funktionalität für die gesamte Familie.

Selbstverständlich verfügt die Wohnung auch über einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen zusätzlichen Kellerraum, der weiteren Stauraum bietet. Diese Annehmlichkeiten sind besonders in städtischen Wohnlagen von unschätzbarem Wert und tragen zur Funktionalität der Wohnung bei.

Neben der geschmackvollen Innenausstattung punktet diese Immobilie durch die energieeffiziente Bauweise, die den neuesten Standards entspricht und sowohl zum nachhaltigen Wohnen als auch zur Reduzierung der Nebenkosten beiträgt.

Insgesamt bietet diese Erdgeschosswohnung die ideale Kombination aus großflächigem Wohnraum, hochwertiger Ausstattung und einem privaten Außenbereich. Die Immobilie ist besonders geeignet für Familien oder Paare, die viel Wert auf Wohnkomfort und ein stilvolles Ambiente legen. Profitieren Sie von der neuwertigen Bauqualität einer

Immobilie, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Vermietung erfolgt befristet auf 3 Jahre.

Objektnummer: 25018015 - 69115 Heidelberg

## Ausstattung und Details

- \* 5 optimal geschnittene Räume (4 Schlafzimmer)
- \* hochwertige Siematic-Einbauküche mit Miele Geräten
- \* zwei moderne Badezimmer
- \* Außenbereich: eigene Terasse & Garten zur privaten Nutzung
- \* Tiefgaragenstellplatz + Keller
- \* edles Echtholzparkett & Fliesen
- \* Neubauqualität mit energieeffizienter Bauweise

Objektnummer: 25018015 - 69115 Heidelberg

## Alles zum Standort

Die Weststadt gehört zu den beliebtesten Stadtteilen Heidelbergs. Ihre besonderen Vorzüge liegen in ihrer Nähe zum Zentrum, welches in wenigen Minuten fußläufig erreichbar ist. Dieser Stadtteil wird vor allem von großzügigen Jugendstilhäusern mit schönen Altbauwohnungen geprägt. Vor allem Familien wie auch gut situierte Akademiker schätzen die angenehme Wohnsituation. Schulen und Kindergärten, als auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, zeichnen die gute Infrastruktur der Weststadt ebenfalls aus.

Das Mehrfamilienhaus ist ruhig und zentral gelegen. Die Innenstadt sowie ÖPNV-Haltestellen oder der Heidelberger Hauptbahnhof sind gut erreichbar.

Idealer Anschluss zur Autobahn A656 Heidelberg und A5 Dossenheim. Die Anschlüsse an die deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurigen Zubringer über und machen es somit dem Autofahrer leicht, Heidelberg schnell und problemlos zu erreichen. Optimale Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben, da Heidelberg an das deutsche ICE-Netz angebunden ist.

Objektnummer: 25018015 - 69115 Heidelberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 53.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25018015 - 69115 Heidelberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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