Heidelberg

# Hoch über den Dächern – Gepflegte Eigentumswohnung mit schönem Fernblick

***CODICE OGGETTO: 25239599***

**PREZZO D'ACQUISTO: 260.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m$^2$ • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**


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

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25239599 |
| Superficie netta | ca. 90 m² |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1979 |
| Garage/Posto auto | 1 x Parcheggio interrato |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 260.000 EUR |
| Appartamento | Piano |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 8 m² |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | Teleriscaldamento |
| Riscaldamento | Tele |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 05.02.2029 |
| Fonte di alimentazione | Teleriscaldamento |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 97.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1979 |

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**

# Una prima impressione

Diese gut gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 91 m² befindet sich in dem 13.Stock eines Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1979 errichtet wurde. Sie liegt in einem ruhig gelegenen, aber gut angebundenen Wohngebiet, das durch seine vorteilhafte Raumaufteilung und praktische Ausstattung besticht.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich zeichnet sich durch seine Helligkeit aus, die durch große Fenster mit Tageslichtzufuhr gewährleistet wird. Von diesem Bereich aus haben Sie Zugang zu einem der beiden Balkone, der zusätzlich mit einer Markise ausgestattet ist. Der zweite Balkon ist über eines der Schlafzimmer erreichbar und bietet weitere Möglichkeiten, den Außenbereich zu genießen.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Platz für alle gängigen Elektrogeräte. Ein separates Gäste-WC rundet das Angebot ab, während das Hauptbadezimmer mit Badewanne und WC ausgestattet ist.

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt. In den Wohn- und Schlafräumen wurde klassischer Bodenbelag verlegt, während in der Küche, dem Badezimmer und dem Gäste-WC pflegeleichte Fliesen verlegt wurden.

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist der vorhandene Aufzug, der einen bequemen Zugang zur Etage ermöglicht. Zusätzlich steht ein Kellerraum zur Verfügung, der weiteren Stauraum bietet.

Für Ihr Fahrzeug ist ein Tiefgaragenstellplatz vorhanden, der sicheren und bequemen Parkraum gewährleistet.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Schulen und Kindergärten. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur und kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus.

Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Paare als auch für kleine Familien und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**

# Dettagli dei servizi

- 2 Balkone
- Markise
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Aufzug
- TG-Stellplatz
- Kellerraum

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**

# Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Emmertsgrund, einem beliebten und familienfreundlichen Wohngebiet im Süden von Heidelberg. Dieser aufstrebende Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung und gute Anbindung an die Innenstadt aus.

Die Nachbarschaft bietet eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und Natur, mit zahlreichen Naherholungsgebieten wie dem nahegelegenen Emmertsgrundpark. Hier können Sie entspannte Spaziergänge genießen oder Aktivitäten im Freien unternehmen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und andere Dienstleister, die den Alltag bequem gestalten. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Haltestellen von Bus und Straßenbahn ermöglichen eine schnelle Verbindung zu den zentralen Punkten Heidelbergs, einschließlich des Stadtzentrums, des Hauptbahnhofs und des Universitätsgeländes. Auch wichtige Verkehrsstraßen sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie auch mit dem Auto problemlos in alle Richtungen unterwegs sind.

Emmertsgrund überzeugt durch seine Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit von städtischen Annehmlichkeiten und Arbeitsplätzen. Ideal für alle, die die Nähe zur Natur und gleichzeitig die Vorteile einer städtischen Infrastruktur schätzen.

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**CODICE OGGETTO: 25239599 - 69126 Heidelberg**

# Partner di contatto

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

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com