

Heidelberg

## Neuer Preis: Bezugsfertig ab 1. Juli - Moderne KFW55-Wohnung mit Dachterrasse und Blick ins Grüne in Traumlage!

???????? ??????????: 25018007



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

???? ??????: 640.000 EUR • ??????????: ca. 92,07 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25018007 - 69118 Heidelberg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25018007 - 69118 Heidelberg

?? ??? ??????

|                    |                          |            |                       |
|--------------------|--------------------------|------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25018007                 | ???? ????? | 640.000 EUR           |
| ????????           | ca. 92,07 m <sup>2</sup> | ????????   | Käuferprovision       |
| ????????           | 3                        |            | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??      | 2                        |            | MwSt.) des            |
| ????????           |                          |            | beurkundeten          |
|                    |                          |            | Kaufpreises           |
| ????????           | 1                        | ??????     | ??????                |
| ???? ?????????     | 2016                     | ????????   |                       |
| ????? ?????????    | 1 x ??????               | ??????     | ??????, WC            |
|                    | ????????                 |            | ????????, ?????       |

??????? ?????????: 25018007 - 69118 Heidelberg

????????????? ???????????

|                                                   |                                         |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????             | ?????????????????<br>????????????                                            | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ??????? ???????<br>????????????                                              | 50.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 13.02.2025                              | ????????????<br>?????????????<br>??????????                                  | A             |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2014          |

??????? ???????: 25018007 - 69118 Heidelberg

?? ????????



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



??????? ???????: 25018007 - 69118 Heidelberg

?? ????????



??????? ???????: 25018007 - 69118 Heidelberg

?? ????????



??????? ???????? : 25018007 - 69118 Heidelberg

?? ????????



??????? ???????? : 25018007 - 69118 Heidelberg

?? ????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

??????? ???????: 25018007 - 69118 Heidelberg

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

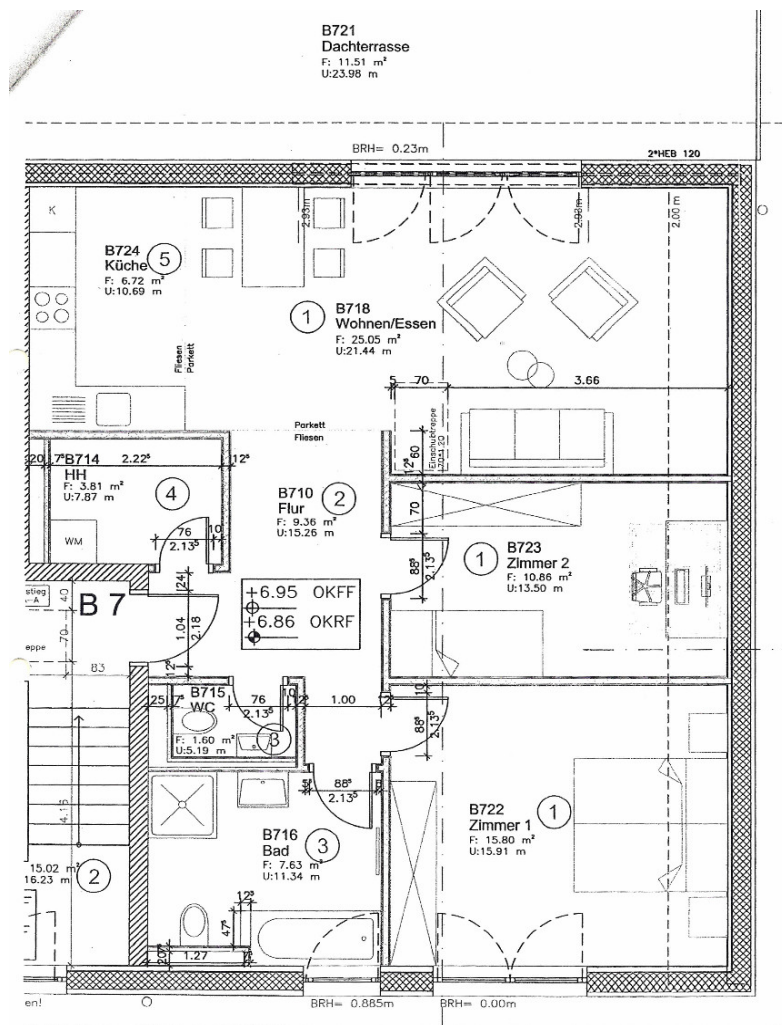


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

??????? ???????: 25018007 - 69118 Heidelberg

??????



??????? ?????????: 25018007 - 69118 Heidelberg

## ??? ?????? ??????????

Modernes KFW55-Zuhause mit Dachterrasse und Blick ins Grüne Diese exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 2016 fertiggestellten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 92,07 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein modernes Tageslichtbad sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Dachterrasse. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die durch hochwertige Materialien und moderne Details unterstrichen wird. Der Wohnbereich zeichnet sich durch eine offene Gestaltung mit hohen Decken aus. Die integrierten Deckenleuchten verfügen über eine Dimmfunktion und ermöglichen eine stimmungsvolle Beleuchtung je nach Bedarf. Der Bodenbelag besteht aus hochwertigem Bambé Eichenparkett, das eine anspruchsvolle Wohnqualität vermittelt. Die Küche ist in den offenen Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz für eine moderne Einrichtung. Das Tageslichtbad entspricht aktuellen Standards und ist mit einer modernen Ausstattung versehen. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, während die Fußbodenkühlung in den Sommermonaten zusätzlichen Komfort bietet. Besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit Westausrichtung, die einen direkten Blick ins Grüne ermöglicht. Die elektrischen Rollläden an den Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort sowie eine flexible Lichtregulierung. Ein effizienter Luftzirkulator gewährleistet ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die Wohnung erfüllt die KfW-55-Energiestandards und ist mit einer zentralen Fußbodenheizung ausgestattet. Der gepflegte Zustand der Immobilie spiegelt sich in allen Bereichen wider. Zudem steht ein zusätzlicher Stauraum sowohl im Keller als auch im Dachgeschoss zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Angebot enthalten und bietet eine sichere Parkmöglichkeit für das Fahrzeug. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Netto-Kaltniete beträgt 1.500 Euro zuzüglich 350 Euro Nebenkosten sowie 100 Euro für den Tiefgaragenstellplatz. Die gepflegte Wohnanlage bietet eine attraktive Umgebung sowie eine hochwertige Bauweise. Aufgrund der modernen Ausstattung und der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für verschiedene Wohnbedürfnisse. Eine Besichtigung kann nach Absprache erfolgen.

??????? ?????????: 25018007 - 69118 Heidelberg

???????????????? ???? ??????????

- erfüllt die KFW55 Standards
- schöner hoher Wohnraum mit direktem Terrassenzugang
- gepflegter Zustand
- lichtdurchflutete Räume
- eingebaute Deckenleuchten mit Dimmfunktion
- hochwertiges Bembé Eichenparkett
- modernes Tageslichtbad
- moderne Ausstattung
- Luftzirkulator
- Dachterrasse mit traumhaftem Blick ins Grüne in Westausrichtung
- Fußbodenheizung
- Fußbodenkühlung
- elektrische Rollläden
- Stauraummöglichkeit im vorhandenen Keller und Speicher
- ein Tiefgaragenplatz
- vermietet für 1500 Euro Netto zzgl. 350 Euro NBK zzgl. 100 Euro TG Stellplatz

??????? ?????????: 25018007 - 69118 Heidelberg

??? ??? ??? ???????????

Schlierbach liegt etwa zwei Kilometer östlich der Heidelberger Altstadt am linken Neckarufer. Man genießt einen weitläufigen Blick in das sonnige Neckartal. Die schön gestaltete Nachbarschaft lädt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen in die bewaldeten Hügel ein. Für den schnellen täglichen Bedarf bietet der naheliegende Stadtteil Ziegelhausen alles Notwendige. Mit dem Auto ist man in ca. 10 Minuten in Heidelbergs romantischer Altstadt am Fuße des Schlosses mit vielen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafes und Restaurants. 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.

??????? ?????????: 25018007 - 69118 Heidelberg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2025. Endenergiebedarf beträgt 50.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ?????????: 25018007 - 69118 Heidelberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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