

Heidelberg / Ziegelhausen

## Erstbezug am Neckar – kernsanierte, vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Neckarblick

CODICE OGGETTO: 25018018



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 59,3 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 734 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25018018                |
| Superficie netta    | ca. 59,3 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 2                       |
| Camere da letto     | 1                       |
| Bagni               | 1                       |
| Anno di costruzione | 1934                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera   |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto                   | 1.600 EUR                                                                       |
| Costi aggiuntivi                   | 250 EUR                                                                         |
| Appartamento                       | Piano                                                                           |
| Modernizzazione / Riquilificazione | 2025                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                                   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 08.07.2035                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 25.50 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2025                                |

CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La proprietà

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 10/23

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

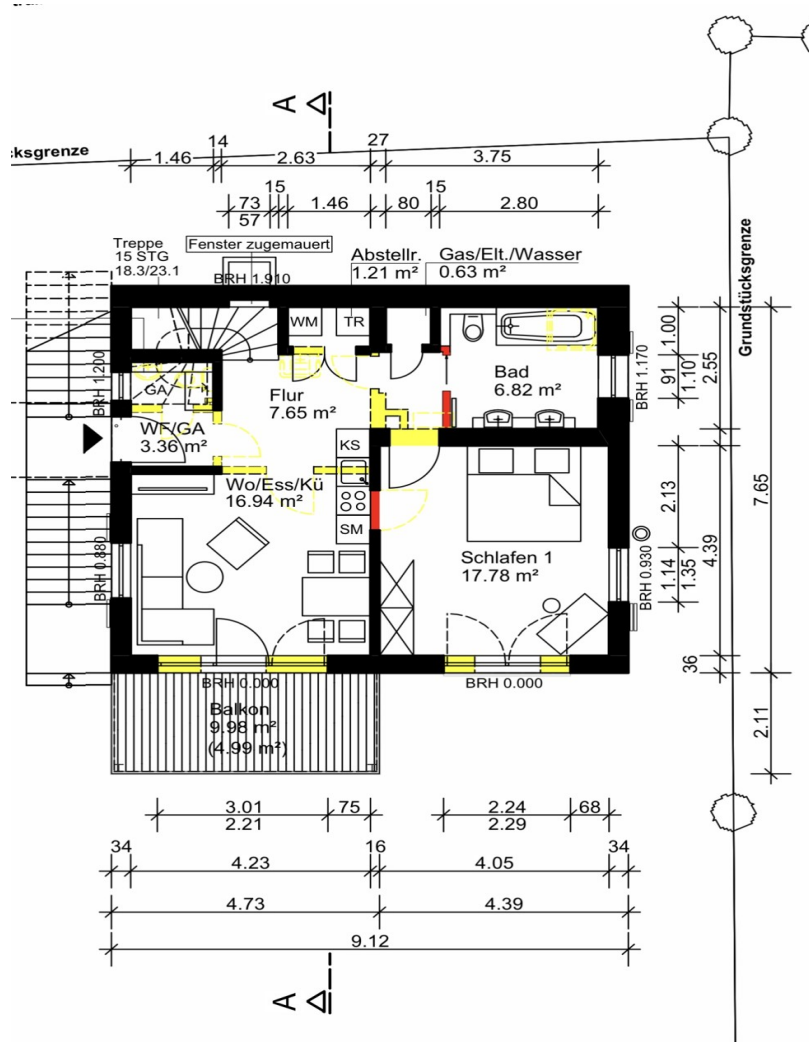


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Una prima impressione

Diese ca. 59,37m<sup>2</sup> große Etagenwohnung wurde 2025 umfassend kernsaniert und hochwertig möbliert. Sie befindet sich in einer kernsanierten Villa aus dem Jahr 1950 in bevorzugter Lage mit Blick über den Neckar.

Die Wohnung bietet einen durchdachten Grundriss mit offenem Wohn-/Essbereich samt Einbauküche, ein ruhiges Schlafzimmer, ein modernes Bad sowie Balkon und Terrasse. Große Fenster sorgen für viel Licht.

Ausstattungshighlights sind Fußbodenheizung, Wärmepumpe, Waschmaschine, Trockner und ein Pkw-Stellplatz sowie Gartennutzung.

Kurzzeitvermietung ist nicht erwünscht – ideal für langfristiges Wohnen mit Komfort und Stil.

Einziehen und wohlfühlen – Besichtigung auf Anfrage.

**CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Dettagli dei servizi

- Erstbezug
- 2025 kernsaniert
- vollmöbliert
- Küchenvollausstattung
- Waschmaschine und Trockner
- atemberaubender Blick über den Neckar
- Balkon
- Terrasse
- Gartennutzung
- Fussbodenheizung
- Wärmepumpe
- leistungsstarkes Glasfaser-Internet
- ein virtueller FIPS- Haltepunkt befindet sich neben dem Haus, Von hier aus fahren flexible Minibusse auf Abruf.
- 1 Stellplatz
- keine Kurzzeitvermietung

**CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Lagen Ziegelhausens. Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebeliche 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 befindet sich eine S-Bahn Haltestelle nur ca. 10 Gehminuten von dem Grundstück entfernt, welches Ihnen auch eine angenehme Anbindung ermöglicht. Ein virtueller Fips-Haltepunkt befindet sich direkt nebenan. Von hier aus fahren flexible Minibusse auf Abruf durch Ziegelhausen und Schlierbach. Mehr Informationen: <https://www.rnv-online.de/fahrtinfo/fips/heidelberg>

Lassen Sie sich von dem herrlichen Blick auf das Wasser und dem gegenüberliegenden Waldgebiet verzaubern!

**CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Partner di contatto

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

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

**Tel.:** +49 6221 - 50 25 86 0

**E-Mail:** heidelberg@von-poll.com

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

---

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