

Heidelberg / Ziegelhausen

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

Objektnummer: 25018018



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59,3 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 734 m²

Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25018018
Wohnfläche	ca. 59,3 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1934
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	1.600 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	25.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.07.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Die Immobilie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

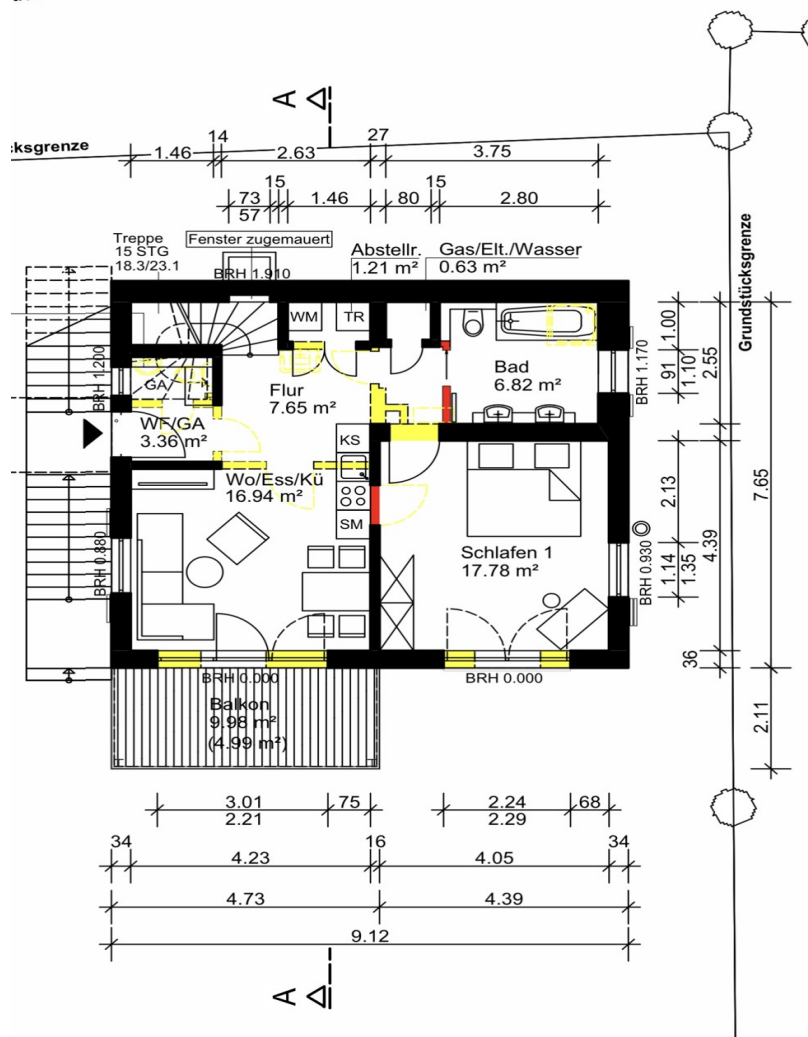
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Ein erster Eindruck

Diese ca. 59,37m² 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.

Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Alles zum Standort

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!

Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kwh/(m²*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 Handelsregistersauszugs, 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.

Objektnummer: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com