

Heidelberg

# Gemütliche Doppelhaushälfte mit offenem Grundriss und sonnigem Garten

Objektnummer: 23018046



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 280 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23018046 - 69118 Heidelberg

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

Objektnummer: 23018046 - 69118 Heidelberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23018046
Wohnfläche	ca. 181 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23018046 - 69118 Heidelberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	159.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.03.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 23018046 - 69118 Heidelberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0621 - 72 49 44 0

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

Objektnummer: 23018046 - 69118 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23018046 - 69118 Heidelberg

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1998 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> genügend Raum für eine Familie. Das Haus steht auf einem Grundstück von ca. 280 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 8 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen offenen und großzügigen Eingangsbereich, der direkt an die offene Küche angrenzt. Hier können Sie Ihrer Kreativität in der Küche freien Lauf lassen, während Sie gleichzeitig mit Ihren Gästen im angrenzenden Wohn-Essbereich in Verbindung bleiben. Dank des hellen Fliesenbodens und der bodentiefen Sprossenfenster wird der Raum durchflutet von Tageslicht und verleiht dem Haus eine freundliche Atmosphäre. Der Wohn-Essbereich bietet viel Platz für Ihren persönlichen Wohnstil und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Von hier aus gelangen Sie zudem auf die Sonnenterrasse, die sich optimal für entspannte Stunden im Freien eignet. Der ebenerdige Garten bietet viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen und lädt zum Verweilen ein. Im 1. Obergeschoss finden Sie 3 Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Zudem stehen Ihnen 2 Badezimmer zur Verfügung, die sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet sind. Das Dachgeschoss bietet ein großes Studio, das Ihnen eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Spielzimmer für die Kinder - hier können Sie Ihren individuellen Bedürfnissen nachgehen. Im Souterrain befinden sich zwei weitere Zimmer mit Tageslichtbadezimmer, die sich optimal als Gäste,- oder Bürozimmer nutzen lassen. des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene weitere Haushalträume. Die Immobilie besticht zudem durch ihre Lage. Hinter dem Garten gibt es keine Bebauung, sodass Ihnen hier viel Privatsphäre geboten wird. Eine sehr nette Nachbarschaft sorgt für ein angenehmes und familiäres Umfeld. Die Anbindung an die umliegenden Städte ist sehr gut, sodass Sie schnell und bequem an Ihr Ziel gelangen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Eine Garage und zwei Stellplätze vor dem Haus bieten sehr viel Platz für Ihre Fahrzeuge. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine attraktive und geräumige Doppelhaushälfte, die über eine moderne Ausstattung verfügt und Ihnen und Ihrer Familie ein behagliches Zuhause bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts.

Objektnummer: 23018046 - 69118 Heidelberg

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte
- eine Garage
- zwei Stellplätze
- offener großzügiger Eingangsbereich mit angrenzender offener Küche-
- sehr großer Wohn-Essbereich
- heller Fliesenboden
- bodentiefe Sprossenfenster
- sonniger ebenerdiger Garten
- im 1. Obergeschoss 3 Schlafzimmer und 2 Bäder
- im Dachgeschoss ein Studio
- im Souterrain ein Gästezimmer mit Tageslichtbad und ein weiteres Zimmer.
- keine Bebauung hinter dem Garten
- sehr nette Nachbarschaft
- gute Anbindung, S-Bahn in 5 Minuten Hauptbahnhof HD und 15 Minuten Hauptbahnhof Mannheim



**Objektnummer: 23018046 - 69118 Heidelberg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 159.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 23018046 - 69118 Heidelberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a Mannheim  
E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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