

Heidelberg

# Hoch über den Dächern – Gepflegte Eigentumswohnung mit schönem Fernblick

Property ID: 25239599



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

**PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

## At a glance

Property ID	25239599
Living Space	ca. 90 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1979
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	260.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 8 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.02.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

## The property



Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

## The property



Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

## The property



Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

## The property





Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

## The property



Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

## The property



Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

## A first impression

Diese gut gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> 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 eine zentrale Ölheizung beheizt und erfüllt den gepflegten Standard mit einer soliden Ausstattung. 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.

Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

## Details of amenities

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

Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

## All about the location

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.

Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25239599 - 69126 Heidelberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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