Heidelberg

Luxuriöse Neubauwohnung mit exklusiver Ausstattung und privatem Garten in begehrter Lage

Property ID: 25018027

PURCHASE PRICE: 775.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 113 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25018027 - 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: 25018027 - 69126 Heidelberg

At a glance

Property ID	25018027
Living Space	ca. 113 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2021

Purchase Price	775.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25018027 - 69126 Heidelberg

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	30.11.2031
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	66.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25018027 - 69126 Heidelberg

The property

Property ID: 25018027 - 69126 Heidelberg

The property

Property ID: 25018027 - 69126 Heidelberg

The property

Property ID: 25018027 - 69126 Heidelberg

The property

Property ID: 25018027 - 69126 Heidelberg

The property

Property ID: 25018027 - 69126 Heidelberg

The property

Property ID: 25018027 - 69126 Heidelberg

The property

Property ID: 25018027 - 69126 Heidelberg

A first impression

Diese stilvolle Hochparterre-Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 113 m² Wohnfläche ein Wohngefühl der besonderen Art. Drei großzügig geschnittene Zimmer, ein durchdachter Grundriss und eine hochwertige Ausstattung verbinden Komfort, Funktionalität und zeitgemäßes Design. Das 2021 fertiggestellte Gebäude präsentiert sich in neuwertigem Zustand und entspricht höchsten Standards eines modernen Neubaus.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster schaffen eine einladend helle Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang in den liebevoll angelegten, privaten Garten. Der fließende Übergang zur modernen, voll ausgestatteten Einbauküche eröffnet ideale Voraussetzungen für gesellige Abende und kulinarische Kreativität. Ein zusätzlicher, geräumiger Abstellraum in der Küche bietet praktischen Stauraum für Vorräte, Küchengeräte und mehr und ist so konzipiert, dass auch eine Waschmaschine bequem Platz findet.

Zwei gut proportionierte Schlafzimmer/ Arbeitszimmer bieten Raum für individuelle Einrichtungsideen. Große Fensterflächen sorgen auch hier für viel Tageslicht, während edles Echtholzparkett eine warme, elegante Note verleiht. Insgesamt stehen zwei vollwertige Bäder zur Verfügung: Eines ist mit einer großzügigen Dusche ausgestattet, das andere verfügt über eine Badewanne mit praktischer Duschwand. Beide Bäder sind mit hochwertigen Armaturen und geschmackvollen Fliesen versehen.

Der private Garten, direkt vom Wohnbereich zugänglich, ist ein echtes Highlight. Eingebettet in eine ansprechend gestaltete Außenanlage, bietet er vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als grüner Rückzugsort, für gemütliche Grillabende oder als Spielbereich für Kinder. Dank einer Erhöhung von ca. 1,5 Metern sowie dichter Hecken genießen Sie hier maximale Privatsphäre. Ein weiterer Abstellraum auf der Terrasse sorgt für zusätzlichen Platz, beispielsweise für Gartenmöbel, Werkzeuge oder saisonale Utensilien.

Die Wohnung verfügt über eine energiesparende Fernwärmeheizung, Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Rollläden sowie ein großzügiges Kellerabteil.

Erleben Sie die Wohnung jetzt online in 360°:

Hier zur virtuellen Besichtigung mit Ogulo:
-> https://tour.ogulo.com/jweT

Property ID: 25018027 - 69126 Heidelberg

Details of amenities

- Edles Echtholzparkett
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Privater Garten mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Große bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Praktisches Kellerabteil mit viel Stauraum
- Elektrische Rollläden in allen Räumen
- Hochwertig ausgestattete Bäder mit modernem Design
- Komfortable Videosprechanlage
- Zusätzlich nutzbarer Gemeinschaftsgarten

Property ID: 25018027 - 69126 Heidelberg

All about the location

Der Stadtteil Südstadt liegt nur wenige Kilometer südlich der Heidelberger Innenstadt und bildet die Verbindung zwischen der Weststadt und Rohrbach. Seine Attraktivität verdankt er vor allem der Nähe zum Stadtzentrum, der sehr guten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahn sowie dem vielfältigen Angebot an Schulen in der Umgebung.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Mark-Twain-Village, einem modernen und lebendigen Quartier, das in den letzten Jahren umfassend neu gestaltet wurde. Hier profitieren Bewohner von einer zentralen Lage mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Teegut-Einkaufsmarkt sowie mehrere Restaurants befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine hervorragende Nahversorgung sowie abwechslungsreiche Gastronomie.

Über die Autobahnen A656 (Richtung Heidelberg) und A5 (Anschluss Dossenheim) ist die Südstadt optimal angebunden. Die Zufahrten zu den deutschen Autobahnen führen über Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer, sodass Autofahrer Heidelberg schnell und unkompliziert erreichen können. Auch für Bahnreisende bestehen ideale Voraussetzungen dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

Property ID: 25018027 - 69126 Heidelberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.11.2031.
Endenergiebedarf beträgt 66.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
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 MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES 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.

Property ID: 25018027 - 69126 Heidelberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim
Tel.: +49 621 - 72 49 440
E-Mail: mannheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com