

Heidelberg

# Gemütliche Doppelhaushälfte mit offenem Grundriss und sonnigem Garten

Property ID: 23018046



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

**PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 280 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23018046 - 69118 Heidelberg

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

Property ID: 23018046 - 69118 Heidelberg

## At a glance

Property ID	23018046
Living Space	ca. 181 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1998
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 45 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23018046 - 69118 Heidelberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	159.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.03.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 23018046 - 69118 Heidelberg

## The property



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

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)

Property ID: 23018046 - 69118 Heidelberg

## The property



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 10/23

Property ID: 23018046 - 69118 Heidelberg

## A first impression

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.

Property ID: 23018046 - 69118 Heidelberg

## Details of amenities

- 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



Property ID: 23018046 - 69118 Heidelberg

## Other information

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.

Property ID: 23018046 - 69118 Heidelberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)