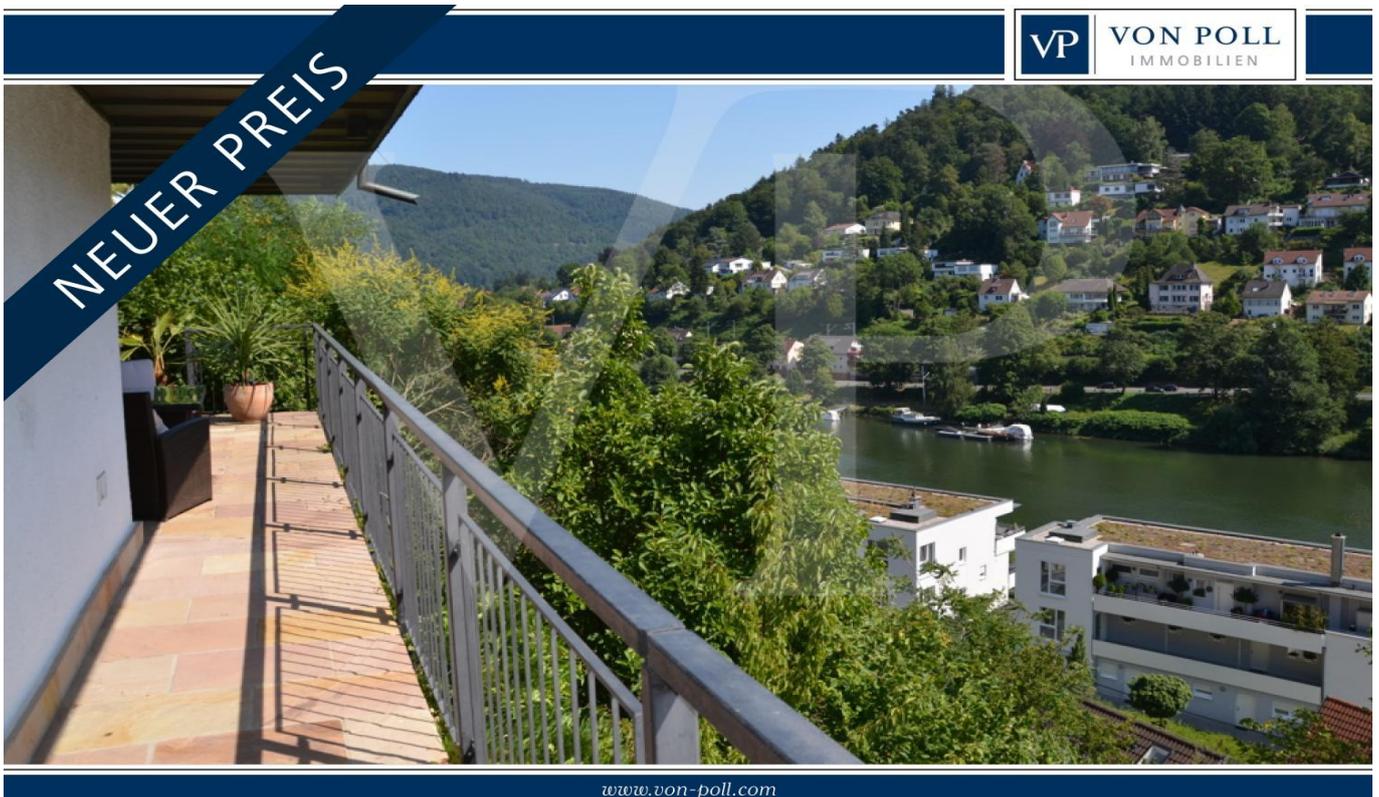


Heidelberg / Ziegelhausen

# Traumhafte Villa mit frontalem Neckarblick und Personenaufzug

Número de propiedad: 24018036



PRECIO DE COMPRA: 1.298.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 275 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.780 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	24018036	Precio de compra	1.298.000 EUR
Superficie habitable	ca. 275 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Componentes prefabricados
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1982		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propiedad



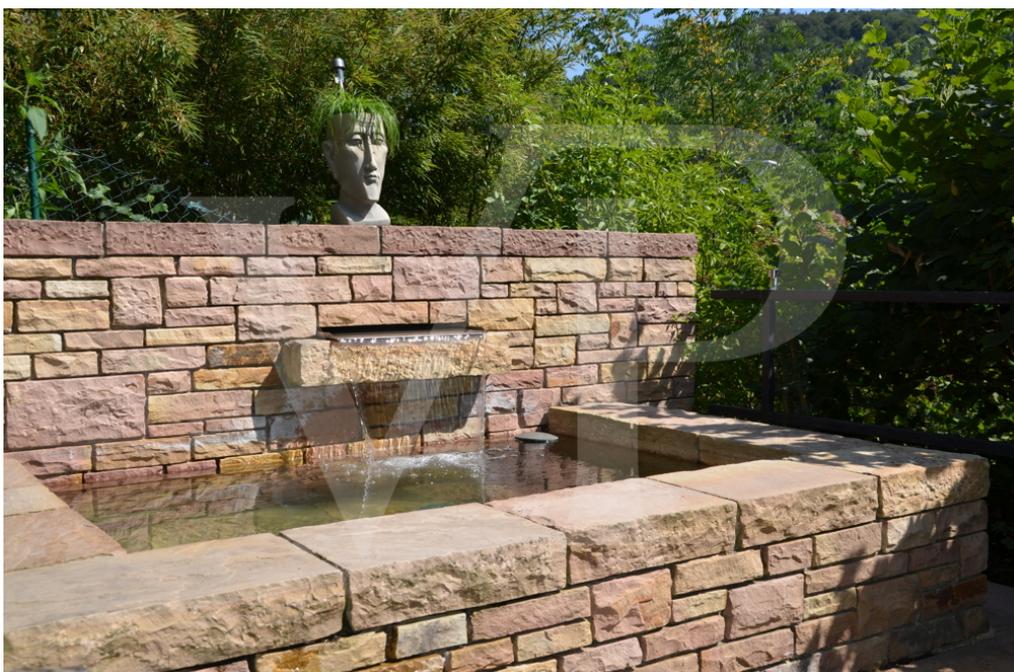
Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propiedad



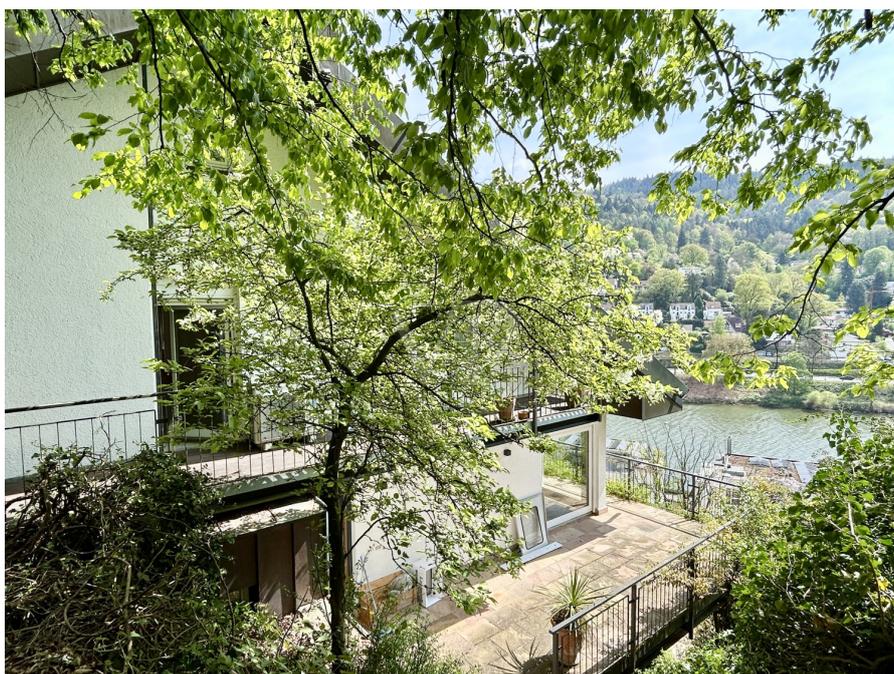
Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propiedad



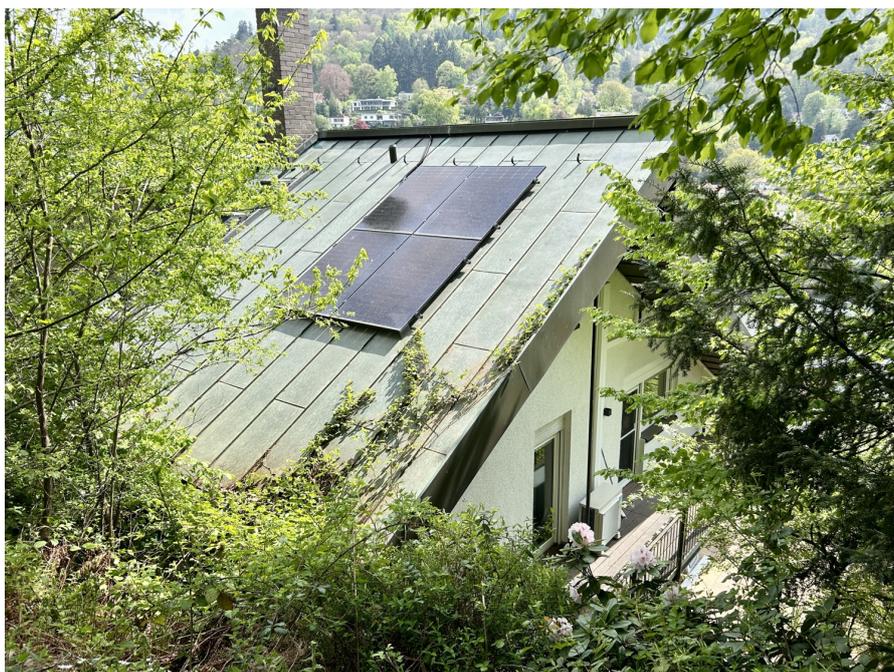
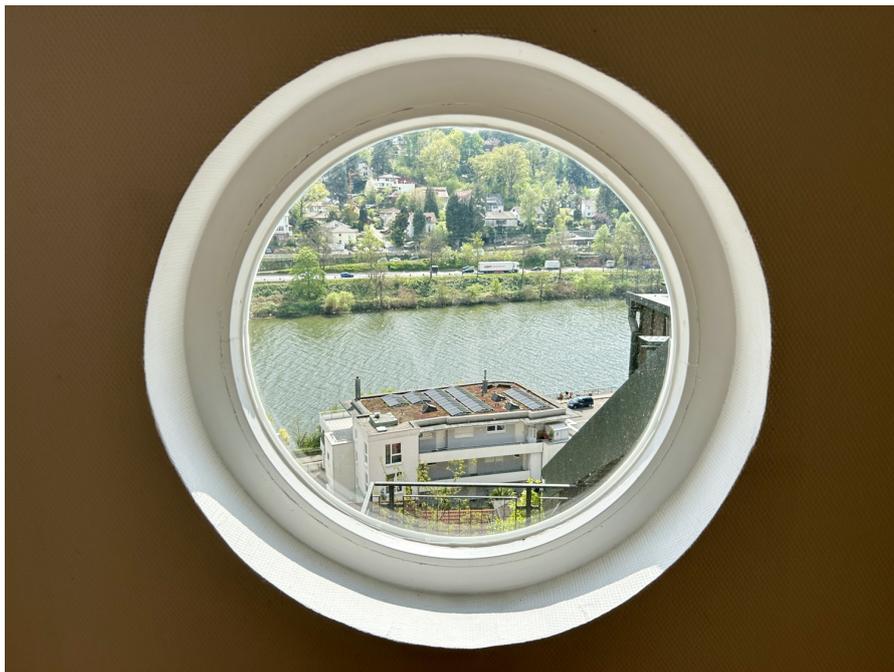
Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propiedad



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 10/23



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

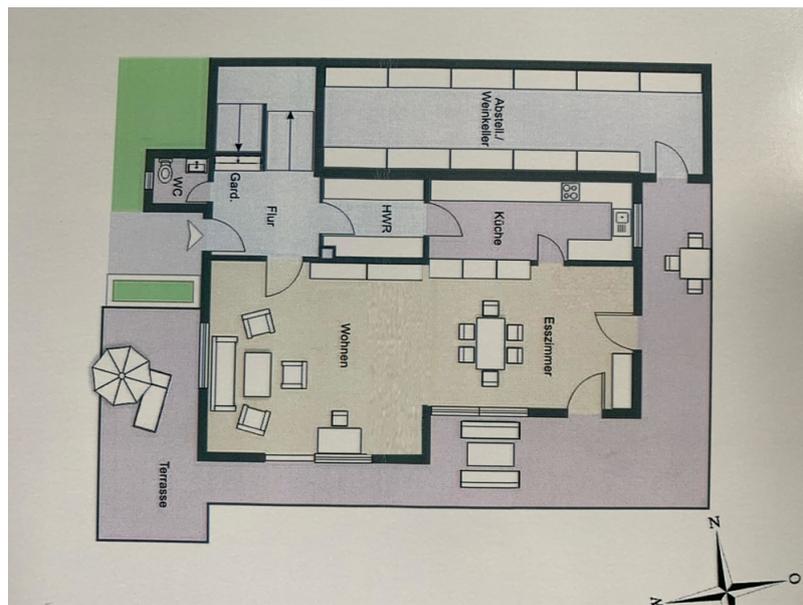
VON POLL IMMOBILIEN

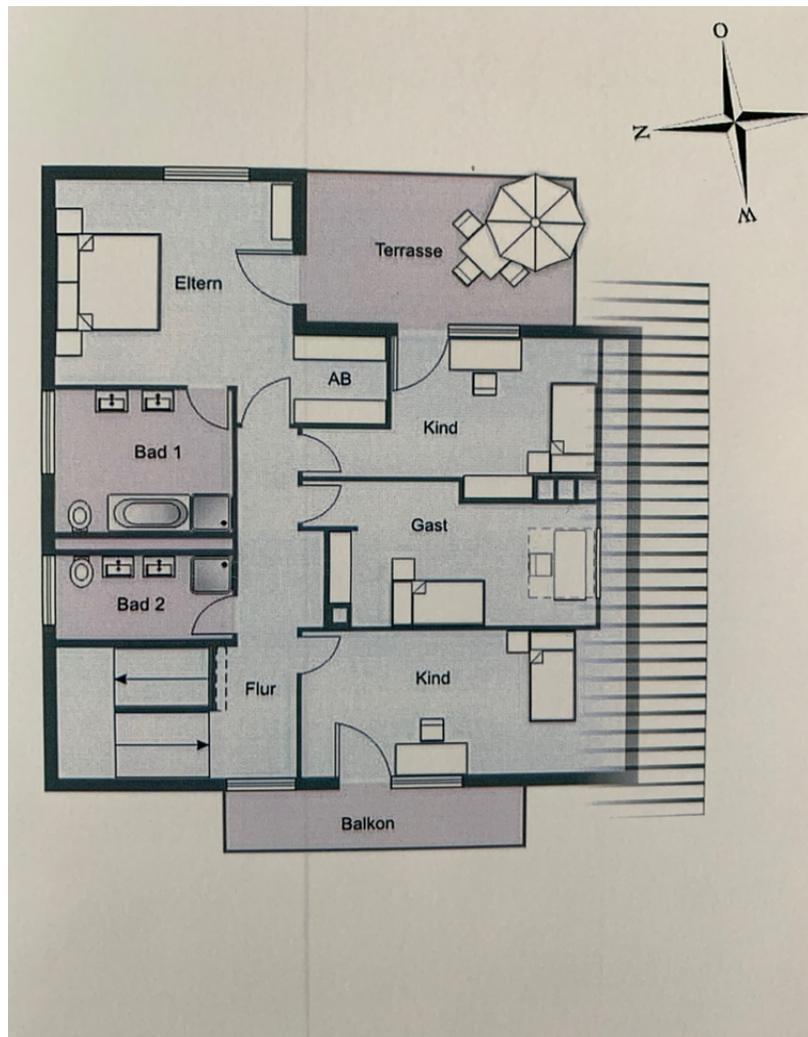
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

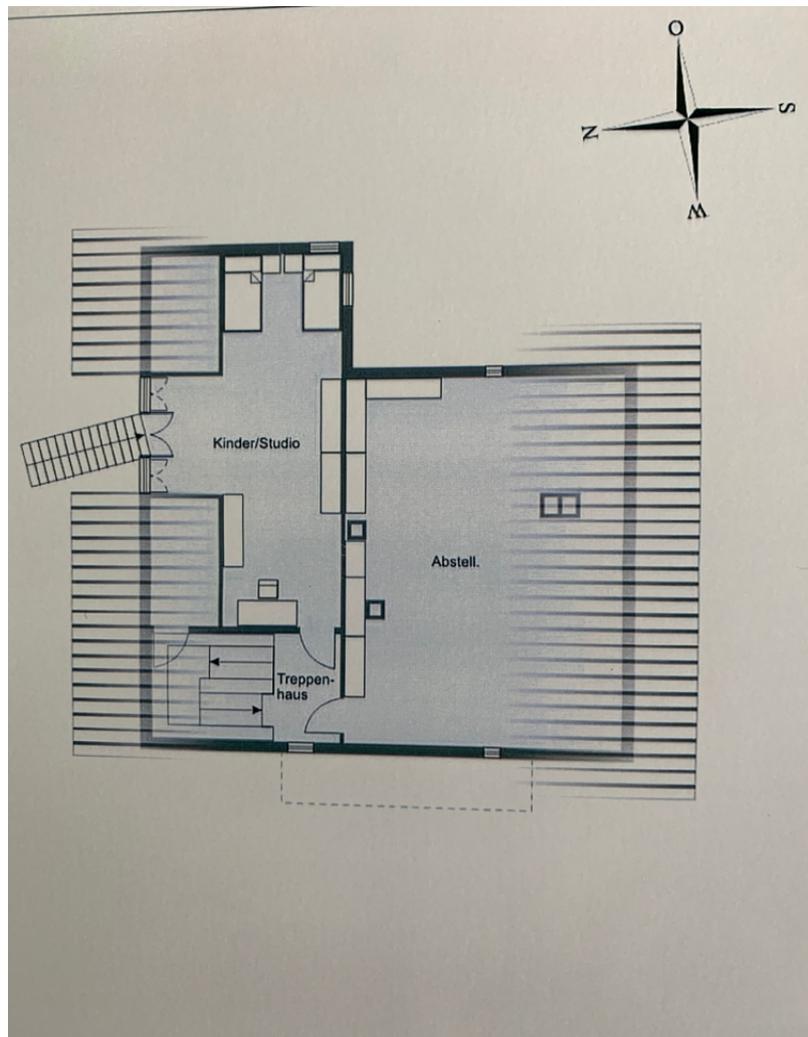
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Una primera impresión

Diese charmante Villa aus dem Jahr 1982 erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 275 m<sup>2</sup> und liegt auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.780 m<sup>2</sup>, das reichlich Platz für die gesamte Familie bietet.

Die Immobilie beeindruckt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der direkt auf eine wunderschöne Terrasse führt, sowie einer hochwertigen Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum. Zwei Kamine sorgen im Wohn- und Essbereich für eine behagliche Atmosphäre. Eine seitliche Terrasse, die vom Essbereich zugänglich ist, bietet einen idyllischen Brunnen.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit eigenem Bad en suite und direktem Zugang zu einem Balkon mit Jacuzzi sowie drei weitere Zimmer, von denen zwei ebenfalls Zugang zu einem Balkon haben. Ein Kinderbad komplettiert dieses Stockwerk.

Das Dachgeschoss verfügt über ein geräumiges Studiozimmer, das flexibel als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Die Villa wurde 2019/20 umfassend renoviert und ist mit Klimageräten in allen Wohn- und Schlafzimmern ausgestattet. Im Garten steht ein neues Gartenhaus, das als Fitnessraum mit herrlichem Ausblick dient.

Zu dieser Traumvilla gehören selbstverständlich eine großzügige Doppelgarage. Zudem befindet sich eine Haltestelle nur wenige Gehminuten entfernt, die eine bequeme Anbindung bietet.

Zur Effizienzsteigerung und Energieeinsparung der Heizungsanlage ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert.

Die 14 kWp PV Anlage produziert pro Jahr zwischen ca. 11.200 kWh und 16.000 kWh je nach Sonnenschein und bedient einen Speicher von 11,5 kWh.

Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Detalles de los servicios

- lichtdurchflutete Wohnräume
- großzügige Raumgestaltung
- zwei Kamine
- Klimageräte
- Photovoltaik
- hochwertige Tageslichtbäder
- teilweise bodentiefe Fenster
- Süd-West und Süd-Ost Terrasse
- zahlreiche Einbauschränke
- Fitnesshaus mit Blick
- Jacuzzi
- Brunnen
- Lastenaufzug/Personenaufzug
- traumhafter Neckarblick
- zwei Garagenstellplätze in großer Doppelgarage

Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Lagen Ziegelhausens. Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebevolle 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.

Lassen Sie sich von dem herrlichen Blick auf das Wasser und dem gegenüberliegenden Waldgebiet verzaubern!

Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Otros datos

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 24018036 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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