

Heidelberg / Ziegelhausen

## Erstbezug am Neckar – kernsanierte, vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Neckarblick

CODE DU BIEN: 25018018



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

PRIX DE LOYER: 1.600 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 734 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## En un coup d'œil

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25018018                |
| Surface habitable      | ca. 59,3 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 2                       |
| Chambres à coucher     | 1                       |
| Salles de bains        | 1                       |
| Année de construction  | 1934                    |
| Place de stationnement | 1 x surface libre       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix de loyer              | 1.600 EUR                                                                 |
| Coûts supplémentaires      | 250 EUR                                                                   |
| Type                       | Etage                                                                     |
| Modernisation / Rénovation | 2025                                                                      |
| État de la propriété       | Refait à neuf                                                             |
| Technique de construction  | massif                                                                    |
| Aménagement                | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation finale d'énergie                         | 25.50 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 08.07.2035                              | Classement énergétique                                | A                                     |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2025                                  |

CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## La propriété

**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

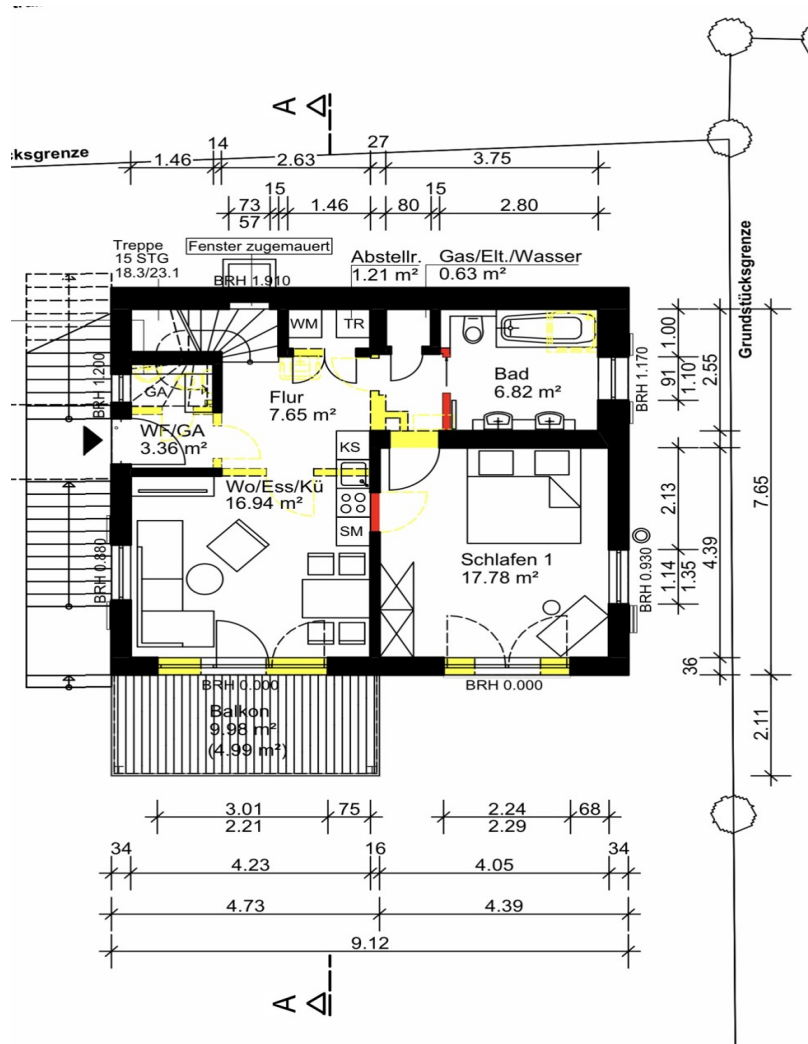


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Une première impression

Diese ca. 59,37m<sup>2</sup> große Etagenwohnung wurde 2025 umfassend kernsaniert und hochwertig möbliert. Sie befindet sich in einer kernsanierten Villa aus dem Jahr 1950 in bevorzugter Lage mit Blick über den Neckar.

Die Wohnung bietet einen durchdachten Grundriss mit offenem Wohn-/Essbereich samt Einbauküche, ein ruhiges Schlafzimmer, ein modernes Bad sowie Balkon und Terrasse. Große Fenster sorgen für viel Licht.

Ausstattungshighlights sind Fußbodenheizung, Wärmepumpe, Waschmaschine, Trockner und ein Pkw-Stellplatz sowie Gartennutzung.

Kurzzeitvermietung ist nicht erwünscht – ideal für langfristiges Wohnen mit Komfort und Stil.

Einziehen und wohlfühlen – Besichtigung auf Anfrage.

CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Détails des commodités

- Erstbezug
- 2025 kernsaniert
- vollmöbliert
- Küchenvollausstattung
- Waschmaschine und Trockner
- atemberaubender Blick über den Neckar
- Balkon
- Terrasse
- Gartennutzung
- Fussbodenheizung
- Wärmepumpe
- leistungsstarkes Glasfaser-Internet
- ein virtueller FIPS- Haltepunkt befindet sich neben dem Haus, Von hier aus fahren flexible Minibusse auf Abruf.
- 1 Stellplatz
- keine Kurzzeitvermietung

CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Lagen Ziegelhausens. Man genießt einen weitläufigen Blick in das liebeliche 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. Ein virtueller Fips-Haltepunkt befindet sich direkt nebenan. Von hier aus fahren flexible Minibusse auf Abruf durch Ziegelhausen und Schlierbach. Mehr Informationen: <https://www.rnv-online.de/fahrtinfo/fips/heidelberg>

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

**CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

CODE DU BIEN: 25018018 - 69118 Heidelberg / Ziegelhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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