

Heidelberg – Neuenheim

# Schöne renovierte Erdgeschosswohnung in prächtiger Lage mit Gartennutzung

Property ID: 25018012



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

RENT PRICE: 3.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 226 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7

Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

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

Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## At a glance

Property ID	25018012	Rent price	3.900 EUR
Living Space	ca. 226 m <sup>2</sup>	Additional costs	650 EUR
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Available from	01.08.2025	Condition of property	Like new
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1965		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## The property



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



Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## The property



Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## The property



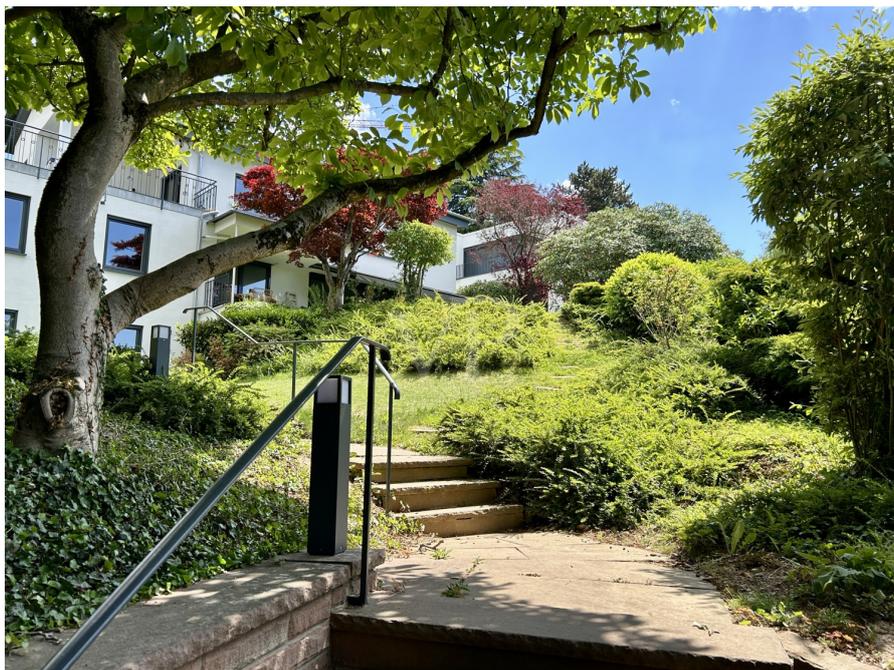
Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## The property



Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## The property



Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## The property



Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## The property



Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## The property

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Heidelberg**

★★★★★

Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler      GÜLTIG BIS: 10/22

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

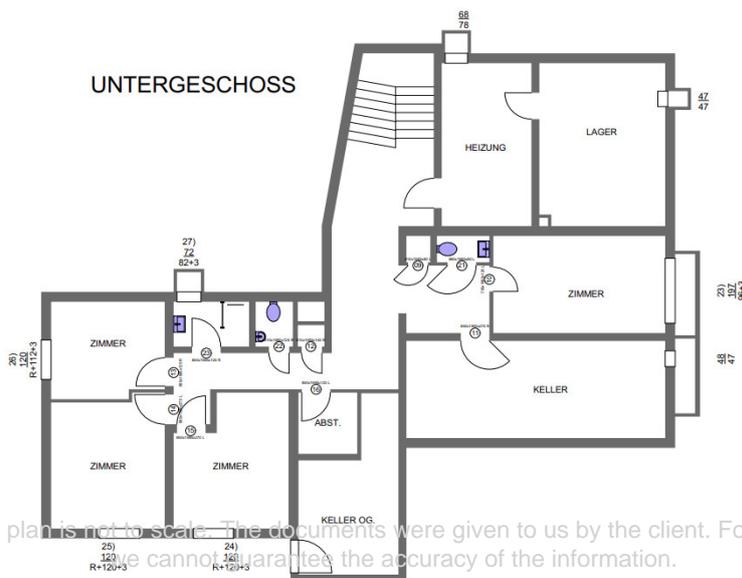
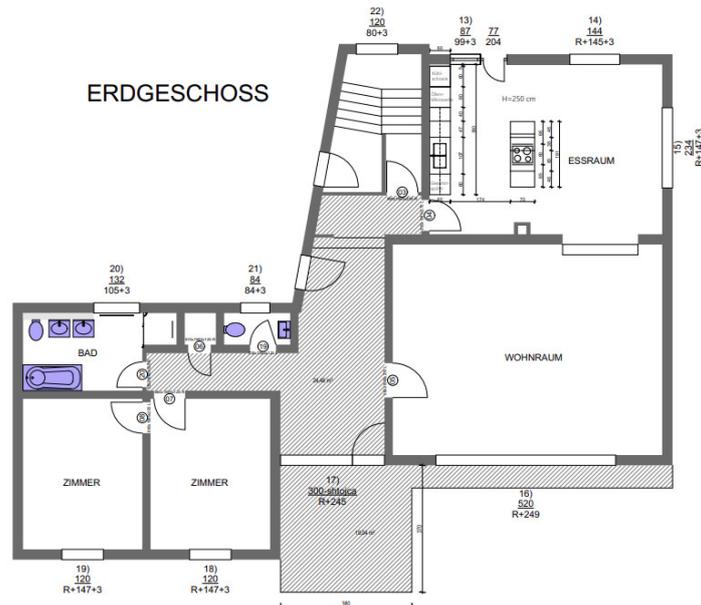
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06221 - 50 25 86 0

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

Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

# Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## A first impression

Kernsaniert im Jahre 2022,

bietet Ihnen diese zweistöckige Wohnung mit Garten und Fernblick reichlich Platz auf einer Wohnfläche von 226 m<sup>2</sup>.

Über ca. 30 Stufen erreichen Sie die Haustüre des Zweifamilienhauses. Dort bietet Ihnen das kernsanierte Haus eine Wohnung die sich über Erdgeschoss und Gartengeschoss erstreckt.

Eine 2022 eingebaute offene Einbauküche mit elektrischen Geräten und angrenzenden Esszimmer bietet ebenso Zutritt in den Garten, wie das große Wohnzimmer mit bodentiefen Schiebefenstern.

Auf dieser Etage befinden sich zwei Schlafzimmer mit einem Badezimmer und einem zusätzlichen Gäste WC. Der große Dielenbereich mit der angrenzenden weitläufigen, sonnigen Westterrasse bietet ausreichend Platz für eine Arbeitsecke.

Im ca. 60 m<sup>2</sup> großen Gartengeschoss befinden sich drei Schlafzimmer mit einem Badezimmer und einer separaten Toilette. Ein weiteres Zimmer mit Lichtschacht kann als Gästezimmer, Fitnessraum oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Es steht Ihnen außerdem eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen zur Verfügung. Der Bezug ist ab dem 1. August 2025 möglich.

Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Details of amenities

- 2022 Kernsaniert
- Einbauküche
- Terrasse mit Weitblick nach Westen
- großes Wohnzimmer
- 5 Schlafzimmer
- Garten
- 1 Garage

Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## All about the location

Der Stadtteil Neuenheim ist mit seinen ca. 12.900 Einwohnern einer der attraktivsten und begehrtesten Wohnstadtteile in Heidelberg. Der dörfliche Charakter um den Marktplatz, die gründerzeitliche Randbebauung und das grüne Umland machen Neuenheim so beliebt. Der Erholungswert erschließt sich durch das einzigartige Umfeld wie z.B. das Neckarvorland, die Wanderwege und dem Philosophengärtchen, von dem man einen schönen Blick über die Stadt sowie weitere interessante Sehenswürdigkeiten hat. Alte Dorfstrukturen mit eingeschossigen Giebelhäusern finden sich um den Marktplatz. Er bietet neben der Brückenstraße eine große Auswahl von Restaurants und Bistros sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten, verschiedene Schulen, Ärzte und Apotheken sind wie die Heidelberger Innenstadt fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Im westlich Stadtteil befinden sich mehrere Einrichtungen und Fakultäten der Universität Heidelberg, die seit den 1950er Jahren erweitert wurde, sowie die von Bergheim verlegten Universitätskliniken.

Property ID: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Other information

**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: 25018012 - 69120 Heidelberg – Neuenheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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