

Heidelberg

# Umgebauter Vierseithof mit Potenzial: 8 Wohnungen, Garten und Stellplätze

*Objektnummer: 24018039*

KAUFPREIS: 1.260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 495 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 25 • GRUNDSTÜCK: 676 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24018039      |
| Wohnfläche   | ca. 495 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 25            |
| Badezimmer   | 8             |
| Baujahr      | 1910          |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.260.000 EUR                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1980                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche         | ca. 495 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Etagenheizung                                                              |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Die Immobilie

# 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

VON POLL IMMOBILIEN



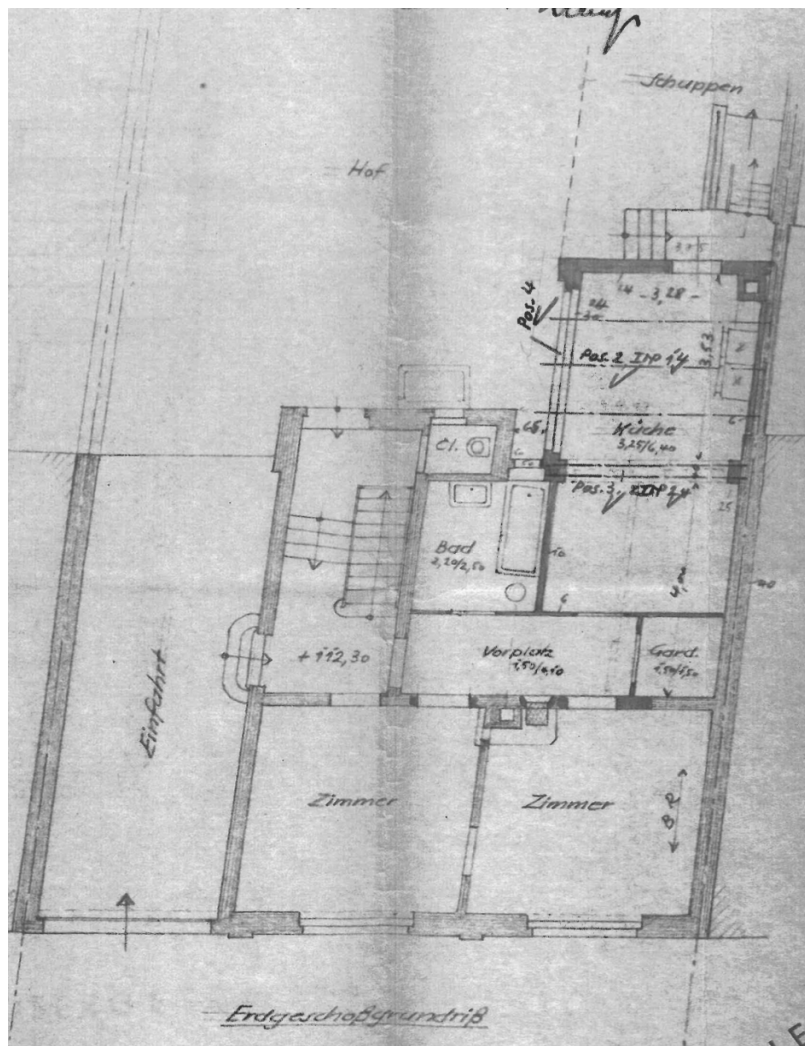
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09

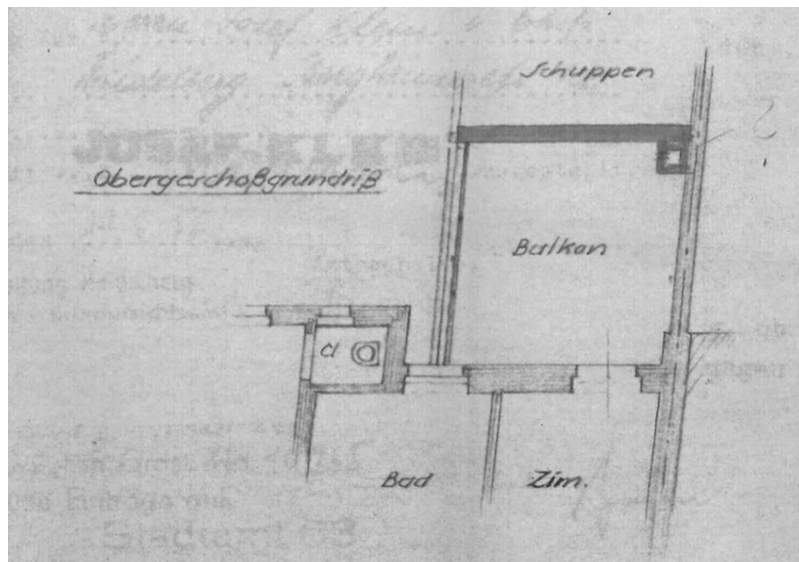
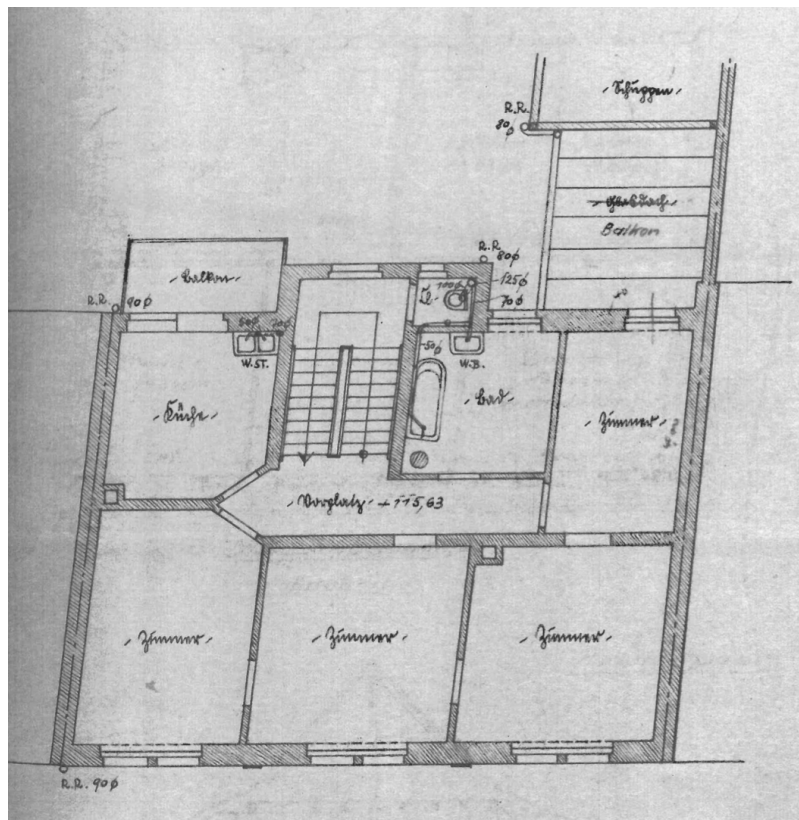
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

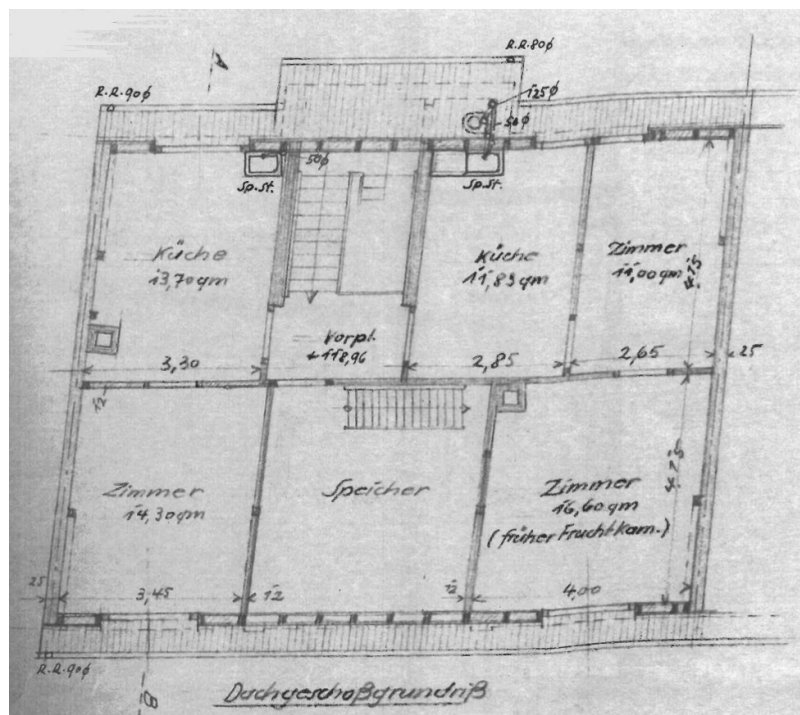
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

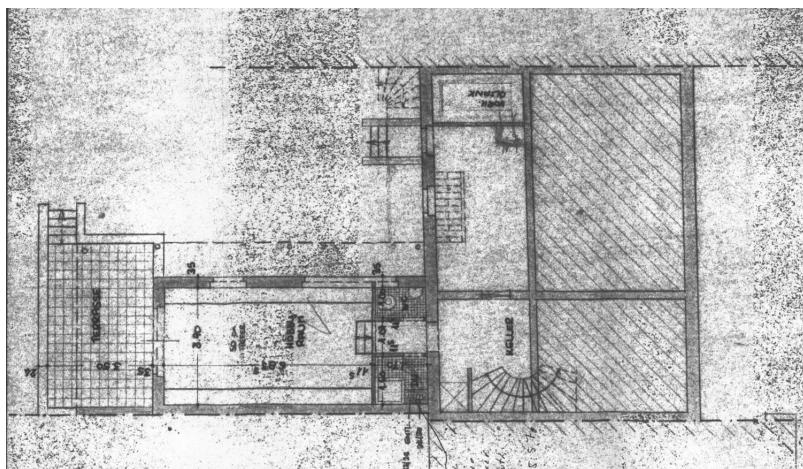
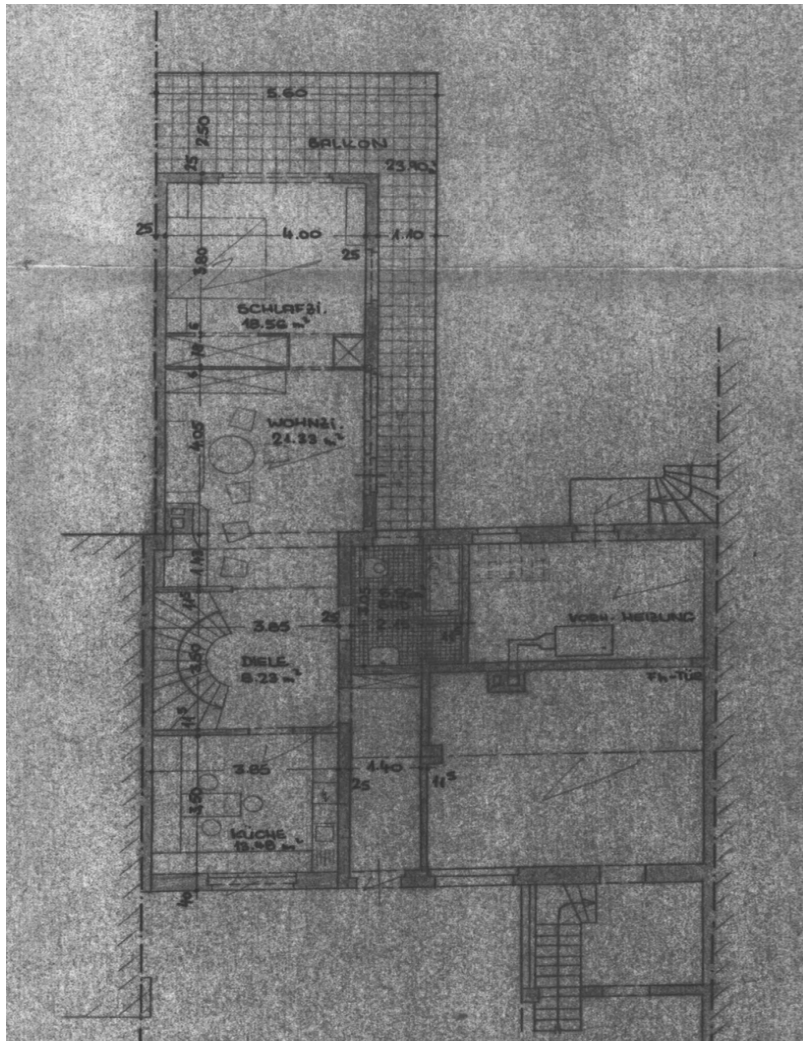
Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

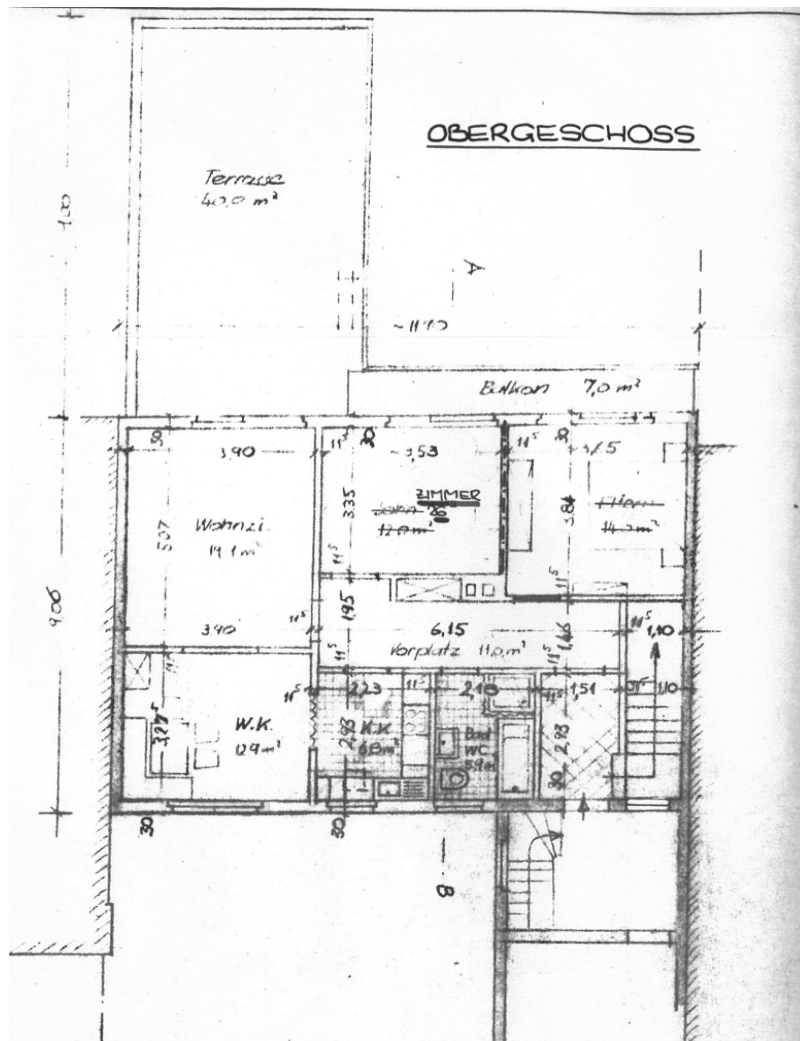
## Grundrisse

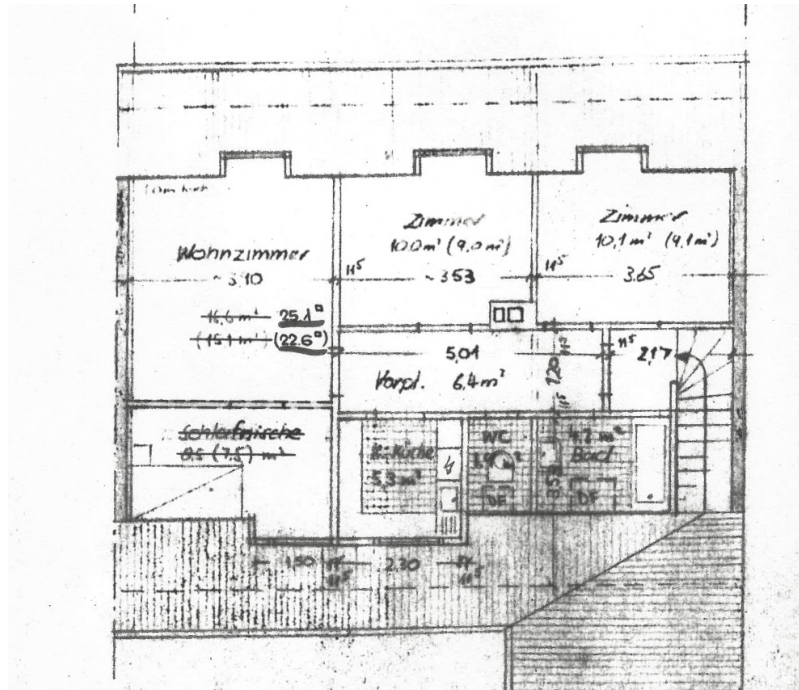


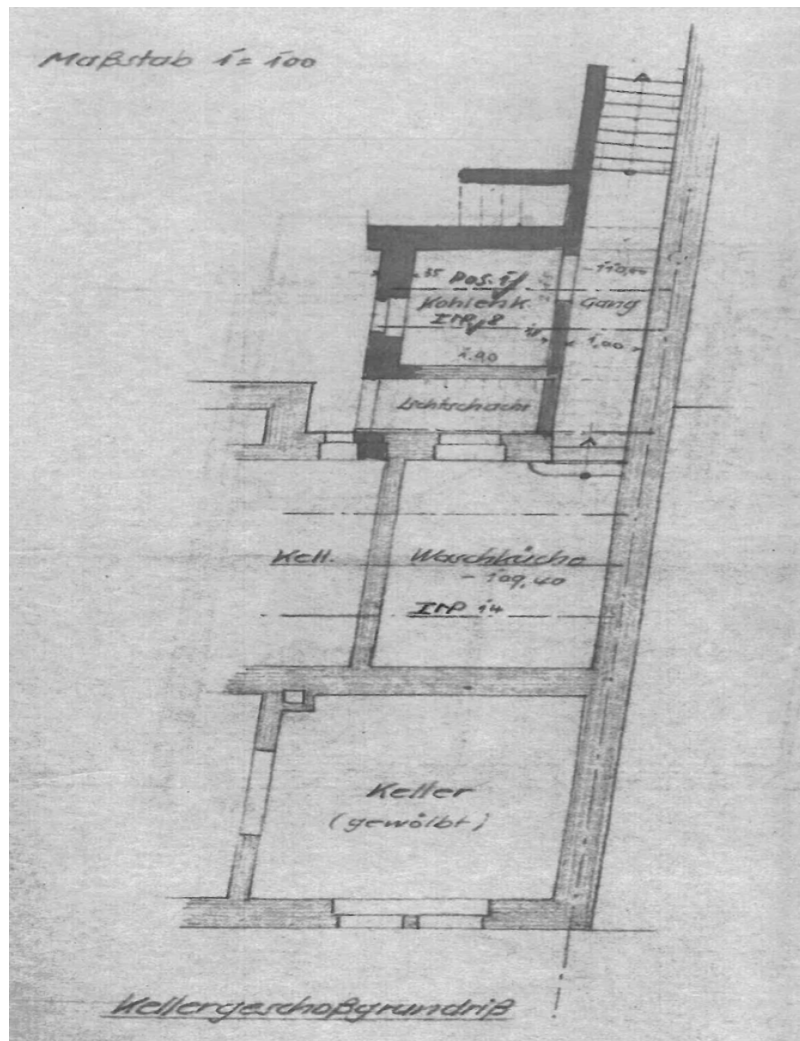


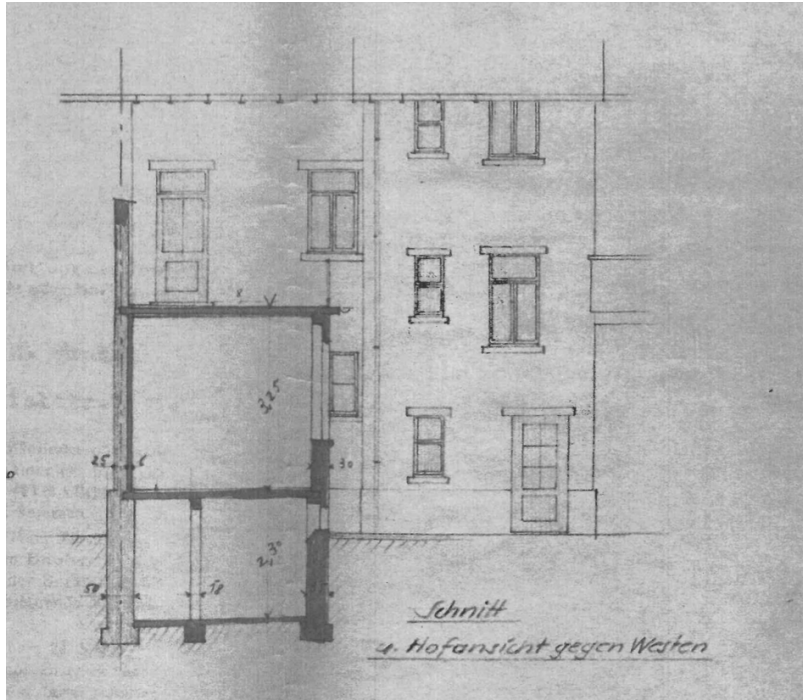
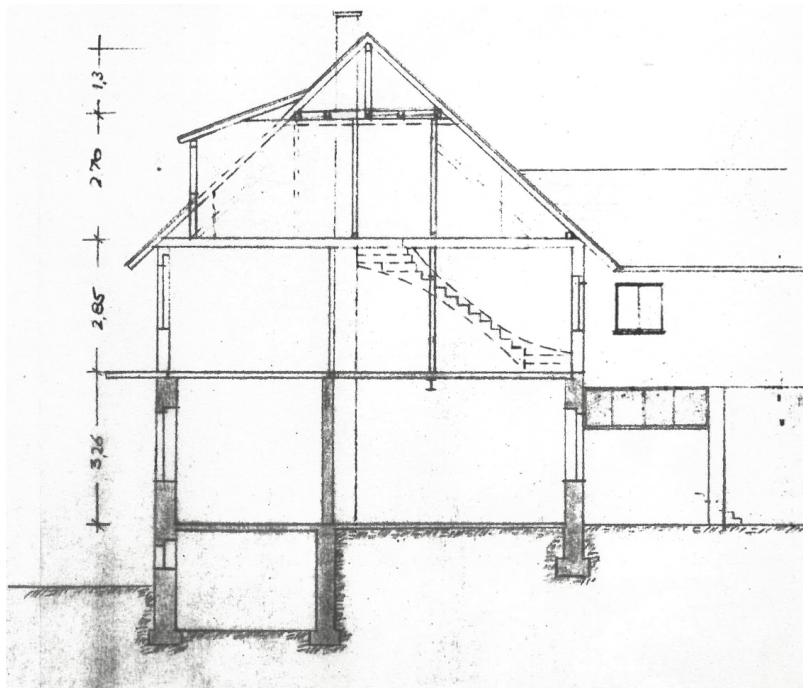












| Lfd. Nr.               | Bezeichnung                                                | Wohnfläche (qm)                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1, vermietet           | Wohneinheit Vorderhaus<br>Erdgeschoss insgesamt            | 63,09                                                              |
| 2, vermietet           | Wohneinheit Vorderhaus<br>Obergeschoss insgesamt           | 87,50                                                              |
| 3 frei und 4 vermietet | Wohneinheit Vorderhaus<br>Dachgeschoss rechts<br>insgesamt | 24qm und 36 qm                                                     |
| 5 frei                 | Wohneinheit Hinterhaus<br>Unter-/Erdgeschoss<br>insgesamt  | 120,70                                                             |
| 6 frei                 | Wohneinheit Hinterhaus<br>Obergeschoss links<br>insgesamt  | 93,42                                                              |
| 8 frei                 | Wohneinheit Hinterhaus<br>Obergeschoss rechts<br>insgesamt | 10,18, derzeit 26 qm, es<br>können nur 10,18<br>angerechnet werden |
| 7 vermietet            | Wohneinheit Hinterhaus<br>Dachgeschoss insgesamt           | 60,41                                                              |
| —                      | Gesamtfläche Vorder- und<br>Hinterhaus                     | 495,31                                                             |

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das ursprünglich Teil eines Vierseithofs war. Die Immobilie, 1910 erbaut, bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 495 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 676 m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über eine robuste Klinkerfassade und wurde zuletzt im Jahr 1980 modernisiert. Es ist mit Etagenheizungen ausgestattet und weist eine normale Ausstattungsqualität auf. Das Gebäude setzt sich aus einem Vorderhaus und einem Anbau als Hinterhaus zusammen. Insgesamt sind acht Wohneinheiten vorhanden, von denen derzeit vier vermietet sind, was eine monatliche Nettomieteinnahme von 2.965,00 Euro beziehungsweise 35.580,00 Euro netto im Jahr generiert. Vier Wohneinheiten stehen leer und haben Renovierungsbedarf: Wohnung 6 mit 93 m<sup>2</sup>, Wohnung 5 mit 120 m<sup>2</sup>, Wohnung 3 mit 24 m<sup>2</sup> und Wohnung 8 mit 26 m<sup>2</sup>. Im Vorderhaus finden sich folgende Wohneinheiten: - \*\*EG, WG 1\*\*, 63 qm, derzeit vermietet. - \*\*1. OG, WG 2\*\*, 87 qm, derzeit vermietet. - \*\*DG, WG 3\*\*, leerstehend, 24 m<sup>2</sup>, renovierungsbedürftig. - \*\*DG, WG 4\*\*, 36 qm, derzeit vermietet. Der Anbau im Hinterhaus, etwa aus dem Jahr 1970, verfügt über eine großzügige Terrasse mit Zugang zum Garten: - \*\*EG und GG, Maisonette, WG 5\*\*, 120 qm, leerstehend, renovierungsbedürftig - \*\*1. OG, WG 6\*\*, 93 qm, leerstehend, renovierungsbedürftig. - \*\*DG, WG 7\*\*, 60 qm, derzeit vermietet. Zwischen dem Dachgeschoss des Hinterhauses und des Vorderhauses liegt WG 8, die ebenfalls frei und renovierungsbedürftig ist, mit einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> und einem Pultdach. Das Grundstück ist gut erschlossen und bietet mehrere attraktive Außenbereiche, darunter vier Balkone und Terrassen. Die Hofeinfahrt ermöglicht den Zugang zu drei Stellplätzen. Der große Garten vervollständigt das Angebot und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich sowohl für Investoren, die von den bestehenden Mietverhältnissen profitieren und das Potenzial der unbewohnten Einheiten erschließen möchten, als auch für Käufer, die Wert auf eine gepflegte und großzügige Immobilie legen, in der noch ein gewisses Maß an Individualisierung und Erneuerung möglich ist. Die Lage des Objekts bietet eine vorteilhafte Anbindung an lokale Infrastruktur sowie öffentliche Verkehrsmittel und dennoch eine angenehme Umgebung für die Bewohner. Interessierte können mit entsprechenden Anpassungen der freien Wohnflächen den Wert des Anwesens weiter steigern. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine solide Basis für unterschiedlichste Nutzungskonzepte, je nach Bedarf und Vorlieben der neuen Eigentümer. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich diese interessante Immobilie anzusehen und ihr Potenzial zu erkunden.

Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Ausstattung und Details

Früherer Vierseithof:

Vier von acht Wohnungen sind derzeit nicht vermietet

für Netto: 2.965,00 monatlich, 35.580,00 Euro p.a.

Soll Miete Netto: 51.660 Euro p.a., im derzeitigen IST Zustand.

WG 6: 93 qm freistehende Wohnfläche, Renovierungsbedarf

WG 3: 24 qm freistehende Wohnfläche, Renovierungsbedarf

WG 5: 120 qm freistehende Wohnfläche, Renovierungsbedarf

WG 8: 26 qm freistehende Wohnfläche, Renovierungsbedarf

Wohnfläche insgesamt 495 qm

Grundstücksfläche: 676 qm

Vorderhaus Baujahr 1910 mit Klinkerfassade:

Vorderhaus EG WG 1, vermietet

Vorderhaus 1.OG WG 2, vermietet

Vorderhaus DG WG 3, frei

Vorderhaus DG WG 4, vermietet

Anbau Hinterhaus Baujahr ca. 1970 mit großzügiger Terrasse und Garten

Hinterhaus EG und GG Maisonette WG 5, frei

Hinterhaus 1. OG WG 6, frei

Hinterhaus DG WG 7, vermietet

zwischen DG Hinterhaus und Vorderhaus WG 8, mit Pultdach, frei

Hofeinfahrt mit drei Stellplätzen

schöner Garten

Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Alles zum Standort

Handschuhsheim ist der nördlichste Stadtteil Heidelbergs und äußerst beliebt bei jungen Familien, Studenten und Akademikern. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung erreichen Sie die Universitäten innerhalb weniger Minuten. Die Innenstadt ist ebenfalls sehr gut durch die beiden Straßenbahnlinien erreichbar. Des Weiteren verfügt Handschuhsheim über eine ideale Infrastruktur, sodass es keine langen Wege zu den nächsten Schulen, Kindergärten und Geschäften des täglichen Bedarfs gibt. Die Immobilie liegt im Herzen Handschuhsheims, in unmittelbarer Nähe zur historischen Tiefburg und der St. Vituskirche, der ältesten Kirche Heidelbergs.

Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Sonstige Angaben

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

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)