Heidelberg

Umgebauter Vierseithof mit Potenzial: 8 Wohnungen, Garten und Stellplätzen

??????? ????????: 24018039

???? ??????: 1.260.000 EUR • ?????????: ca. 495 m² • ???????: 25 • ?????? ???: 676 m²

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

?? ??? ?????

??????? ????????	24018039
?????????	ca. 495 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	25
????????	8
???? ??????????	1910
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	1.260.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1980
??????? ??????????	??????
???????????? ?????	ca. 495 m²
??????	???????, ?????, ????????

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	09.06.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	163.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1910

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

?? ???????

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

?? ???????

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

?? ???????

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

?? ???????

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

?? ???????

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

?? ???????

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

?? ???????

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

?? ???????

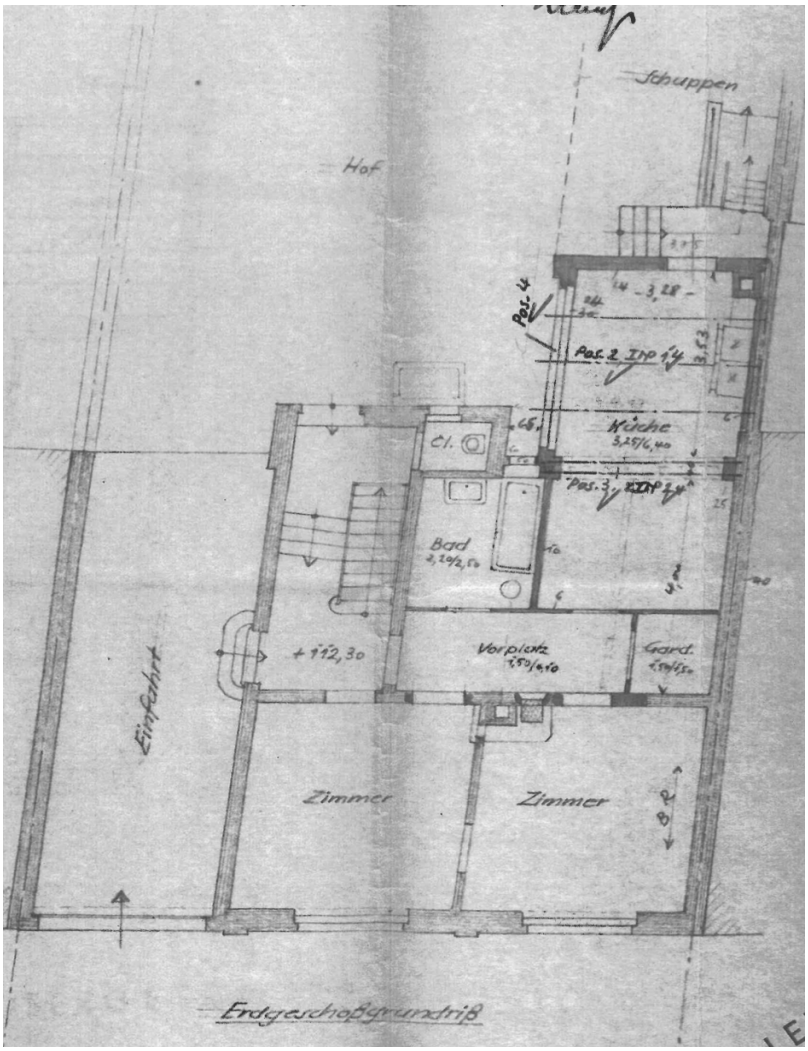
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Wohnfläche (qm)
1, vermietet	Wohneinheit Vorderhaus Erdgeschoss insgesamt	63,09
2, vermietet	Wohneinheit Vorderhaus Obergeschoss insgesamt	87,50
3 frei und 4 vermietet	Wohneinheit Vorderhaus Dachgeschoss rechts insgesamt	24qm und 36 qm
5 frei	Wohneinheit Hinterhaus Unter-/Erdgeschoss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

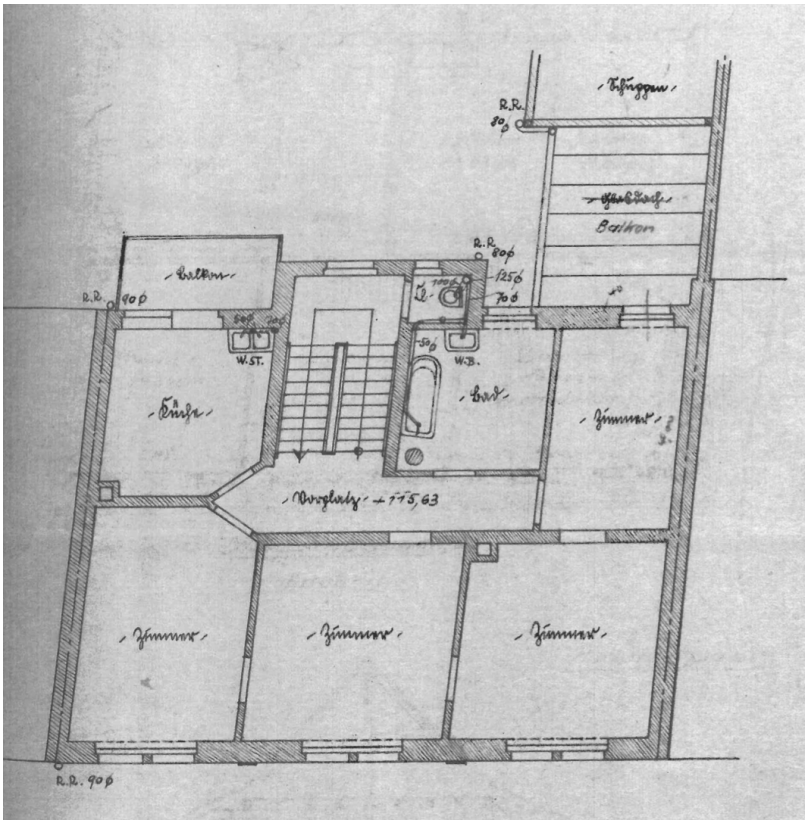
??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

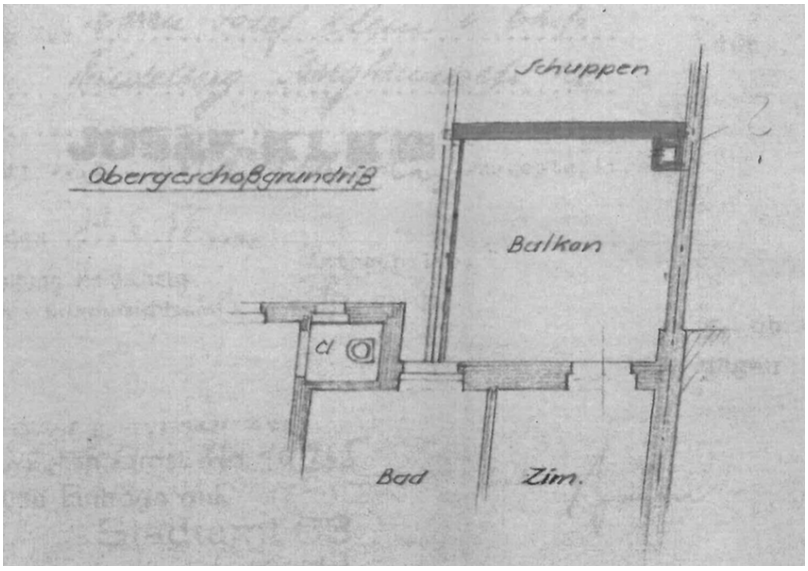
?? ???????

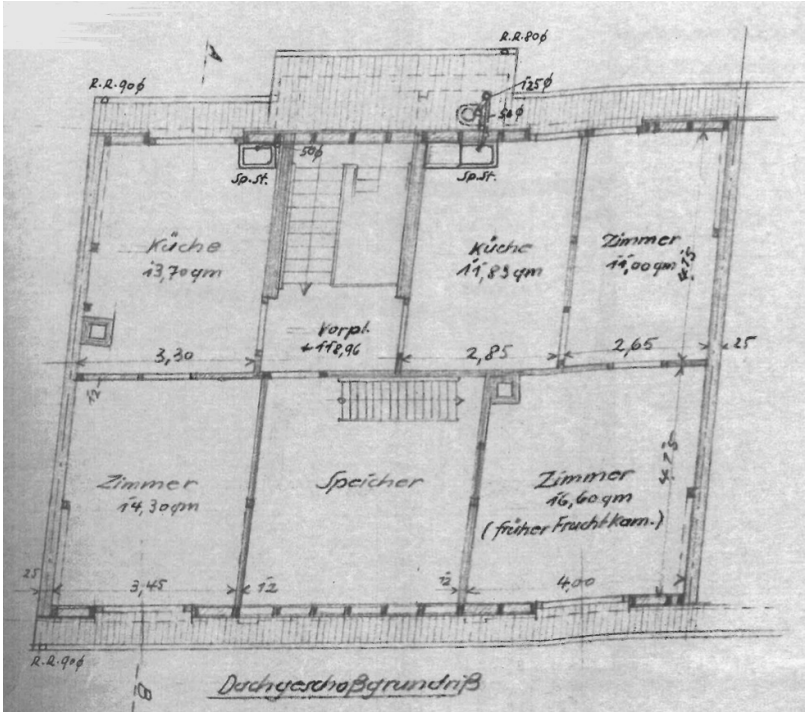
??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

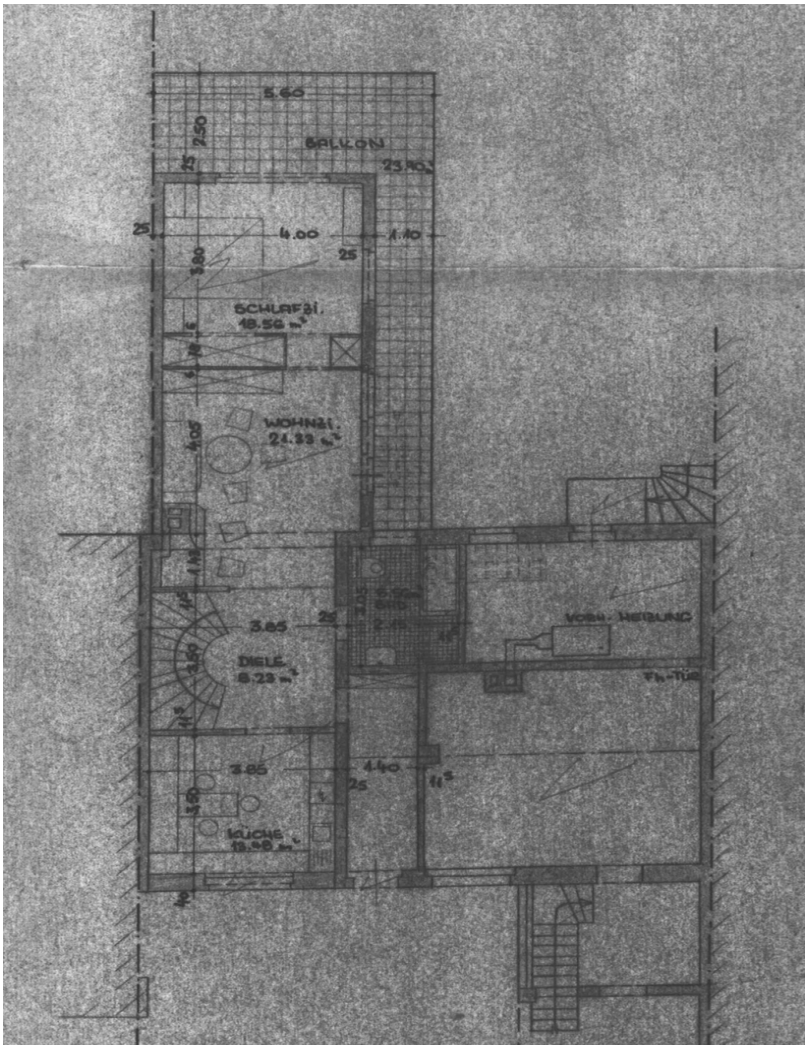
??????

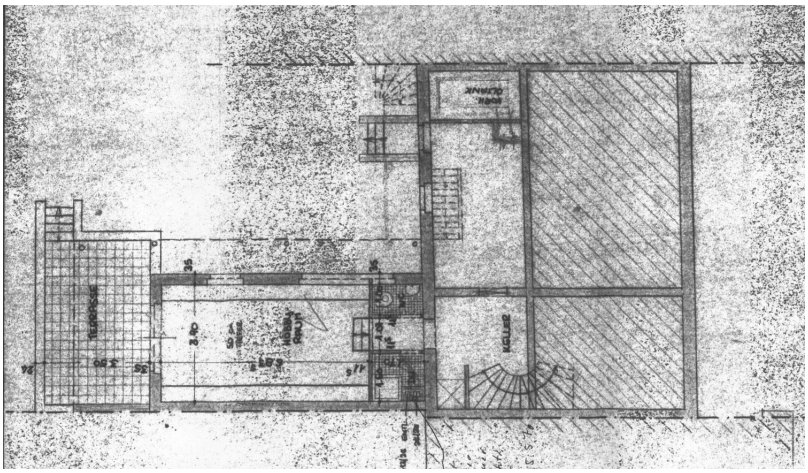


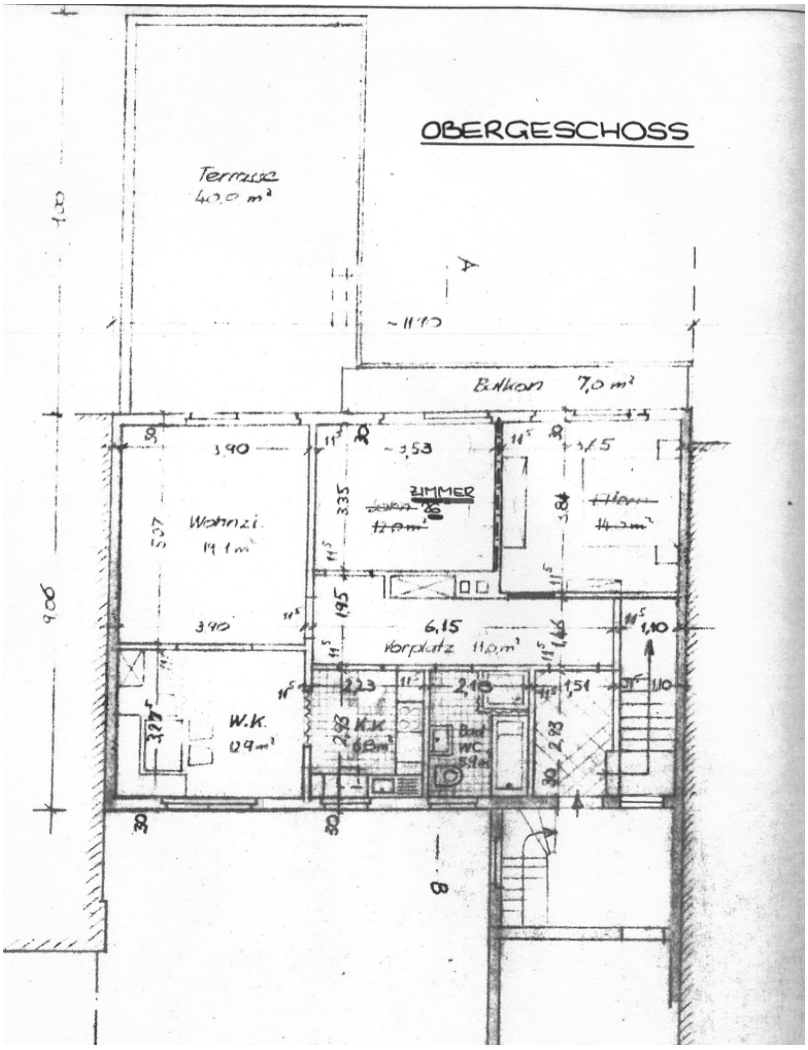

Schuppen
Balkon
Balkon
Küche
Bad
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
W.ST.
W.B.
R.R. 90 p
R.R. 90 p
R.R. 90 p
R.R. 90 p
125 p
70 p
50 p

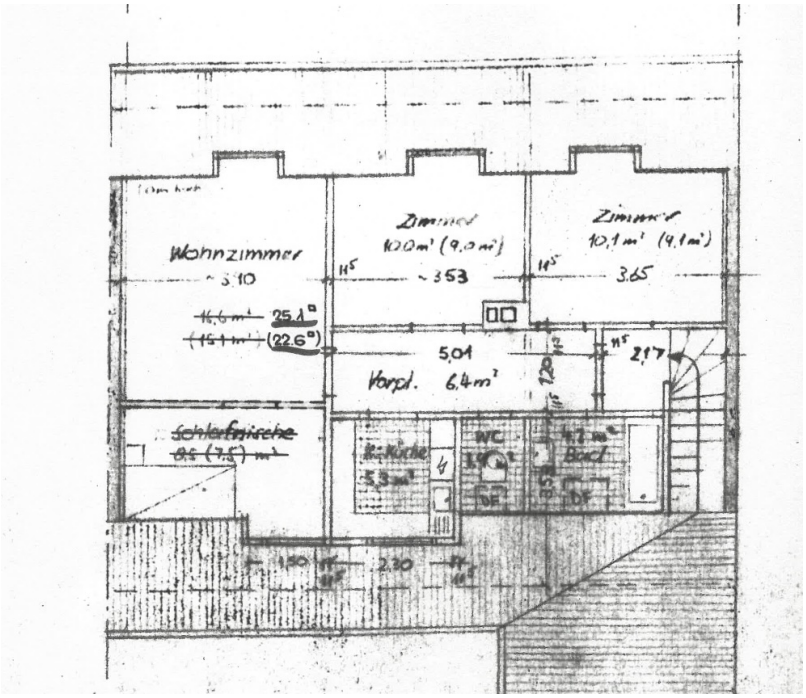

Obergeschoßgrundriß
Schuppen
Balkon
Bad
Zim.

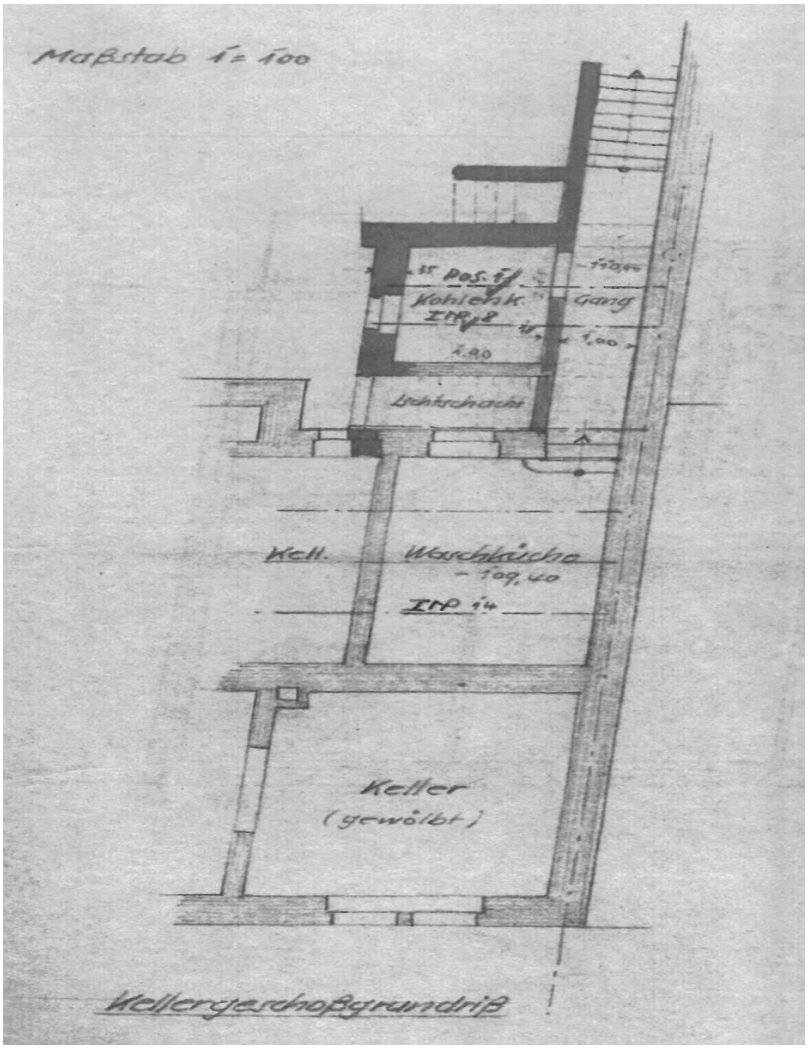

R.R.90ϕ
R.R.90ϕ
125ϕ
50ϕ
50ϕ
Sp.St.
Sp.St.
Küche
13,70qm
Küche
11,85qm
Zimmer
19,00qm
Vorpl.
4 12,96
3,30
2,85
2,65
25
12
Zimmer
14,30qm
Speicher
Zimmer
16,60qm
(früher Fruchtkam.)
25
3,45
12
12
4,00
R.R.90ϕ
Dachgeschoßgrundriß

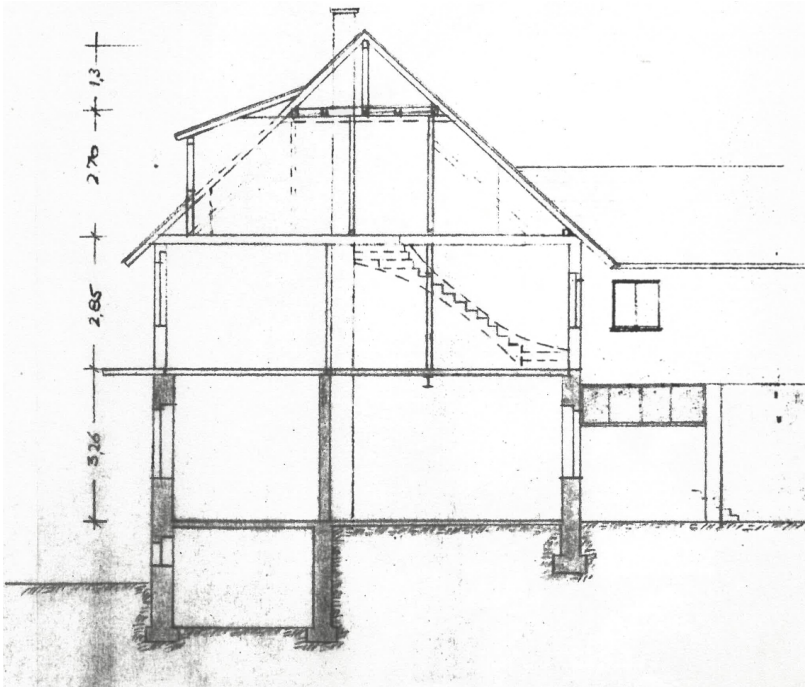

5.60
BALKON
23.40
4.00
1.40
25
SCHLAFZ.
18.56 m²
WOHNZ.
21.33 m²
3.85
DIELE
8.23 m²
VORH. HEIZUNG
3.85
1.40
KÜCHE
13.98 m²

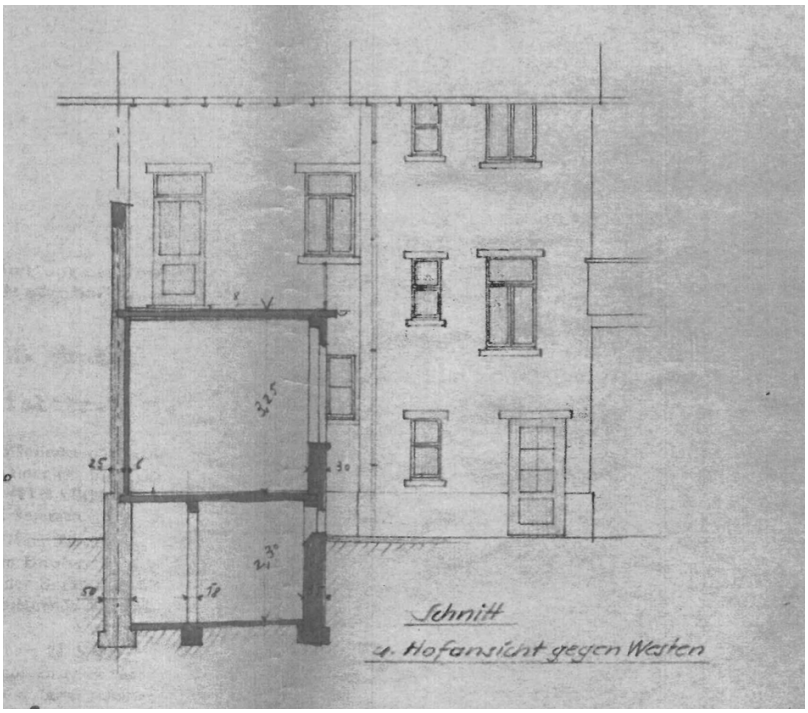



OBERGESCHOSS
Terrasse
40,0 m²
Balkon 7,0 m²
Wohnzi.
19,1 m²
ZIMMER
6,15
Vorplatz
W.K.
12,9 m²
K.K.
Bad
WC


Wohnzimmer
~ 3.10
~ 3.53
3.65
5,01
Vorpl. 6,4m²
2,17
WC
Bad


Maßstab 1:100
Pos. 1
Kohlenk.
Gang
Kell.
Waschküche
Keller
(gewölbt)
Kellergeschoßgrundriß


1,3
2,70
2,85
3,26


Schnitt
4. Hofansicht gegen Westen

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das ursprünglich Teil eines Vierseithofs war. Die Immobilie, 1910 erbaut, bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 495 m² und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 676 m². 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 m², Wohnung 5 mit 120 m², Wohnung 3 mit 24 m² und Wohnung 8 mit 26 m².
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 m², 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 m² 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.

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 163.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 24018039 - 69121 Heidelberg

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim
Tel.: +49 621 - 72 49 440
E-Mail: mannheim@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com