

Heidelberg

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

VP azonosító: 24018039



VÉTELÁR: 1.260.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 495 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 25 • FÖLDTERÜLET: 676 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Áttekintés

VP azonosító	24018039	Vételár	1.260.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 495 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	25		
FÜRDOSZOBÁK	8		
ÉPÍTÉS ÉVE	1910	Modernizálás / Felújítás	1980
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhető terület	ca. 495 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	163.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1910

VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Az ingatlan



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Az ingatlan

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

# Capital

**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2021

**Top-Makler Heidelberg**

Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

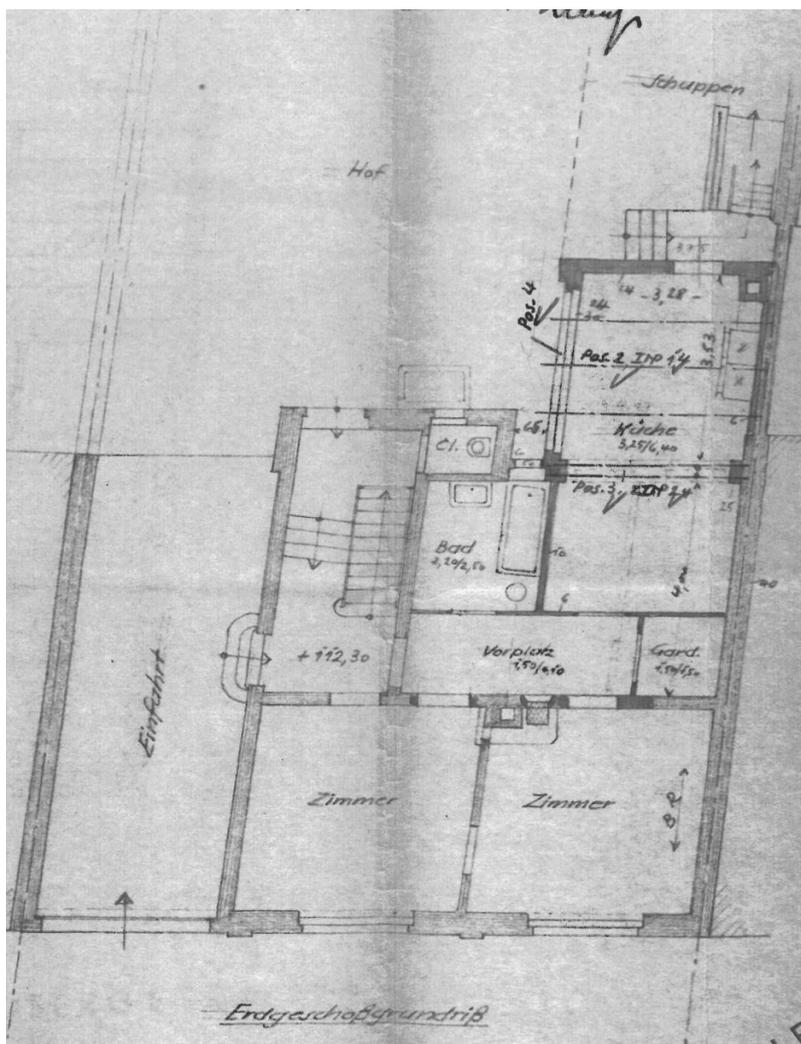
VON POLL IMMOBILIEN

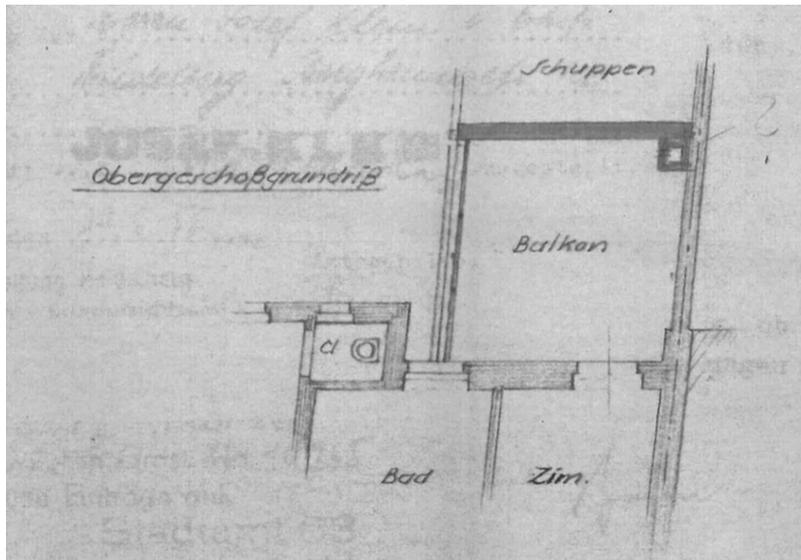
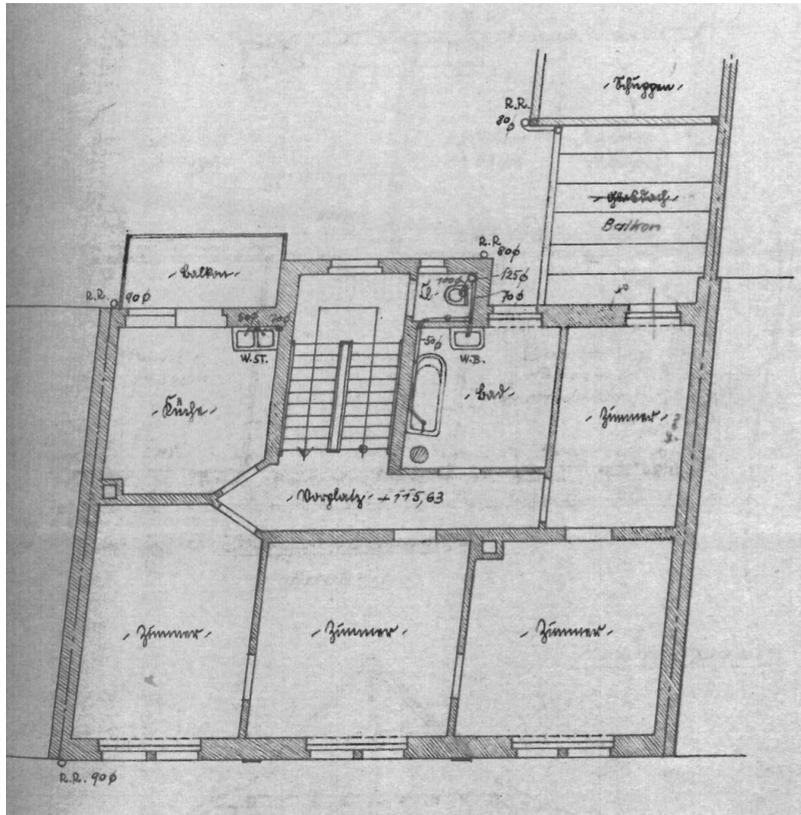
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

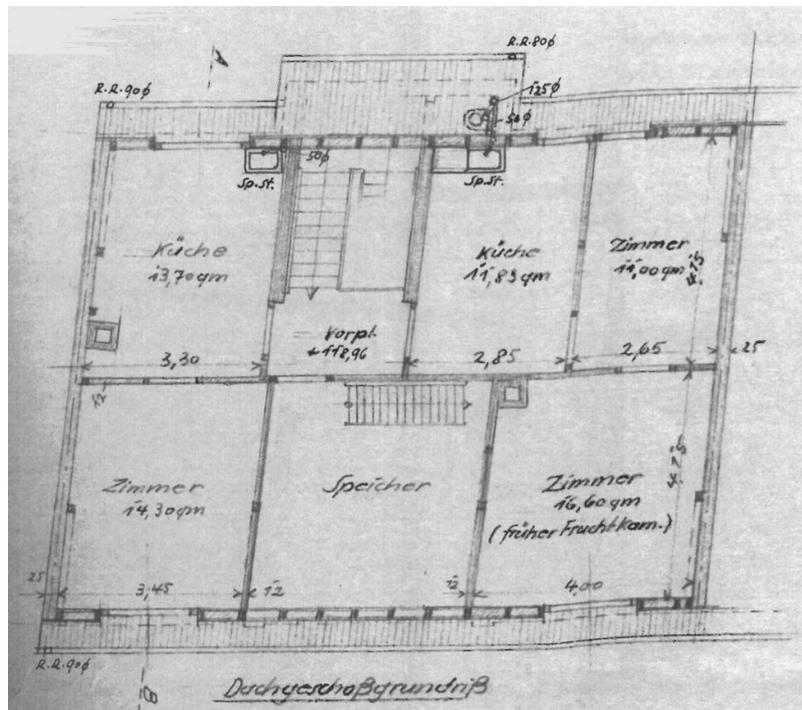
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

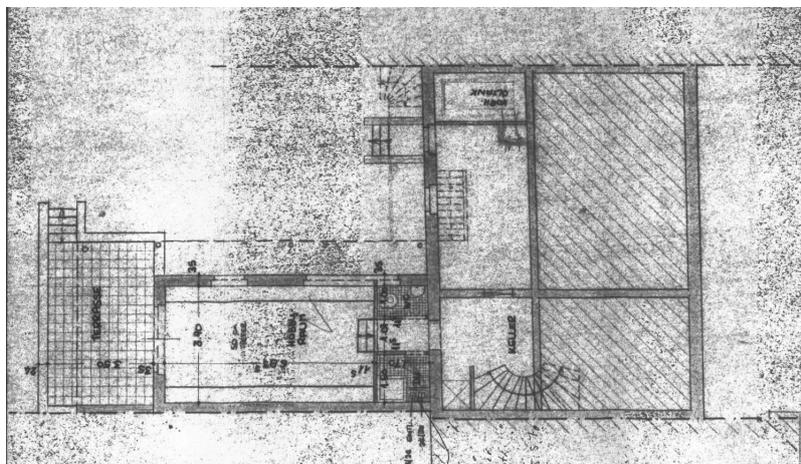
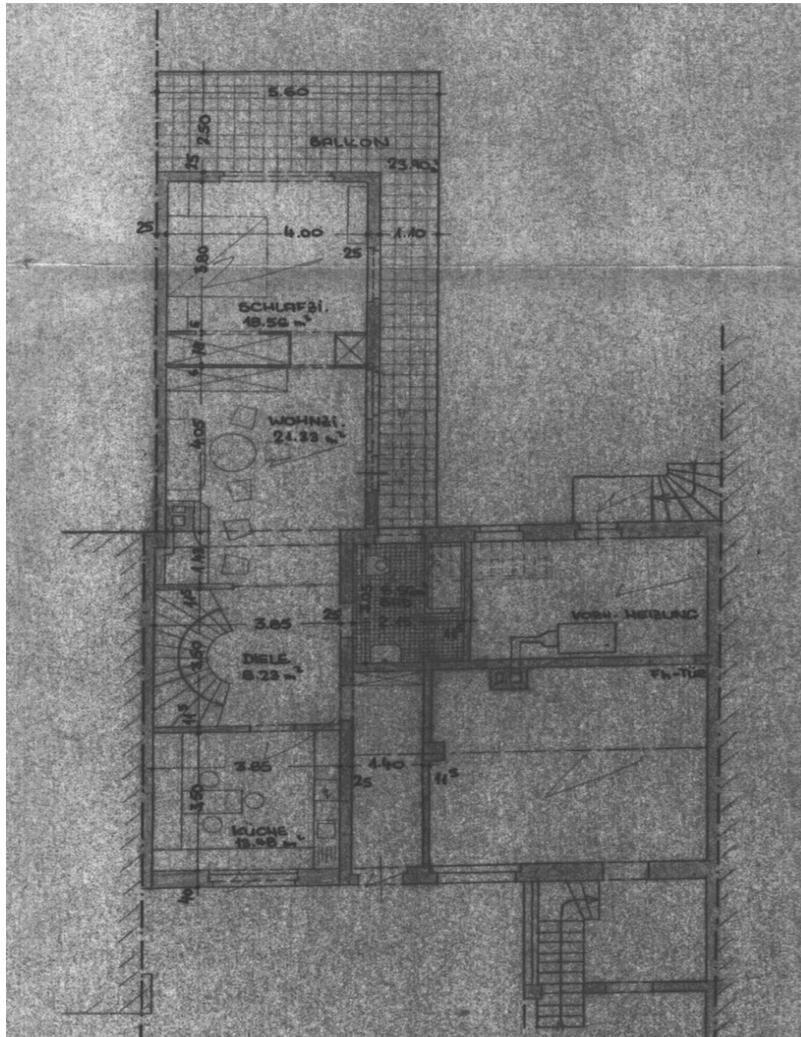
VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Alaprajzok

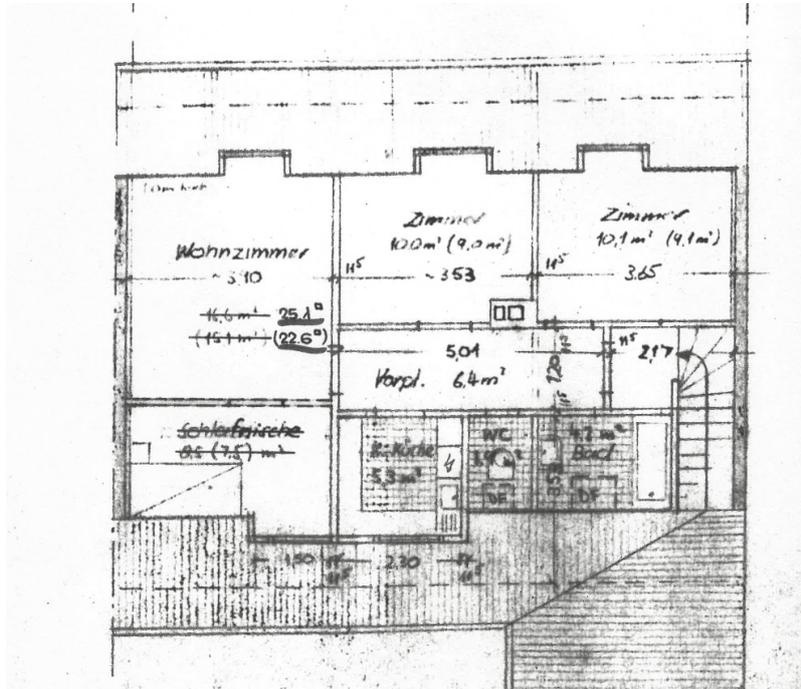


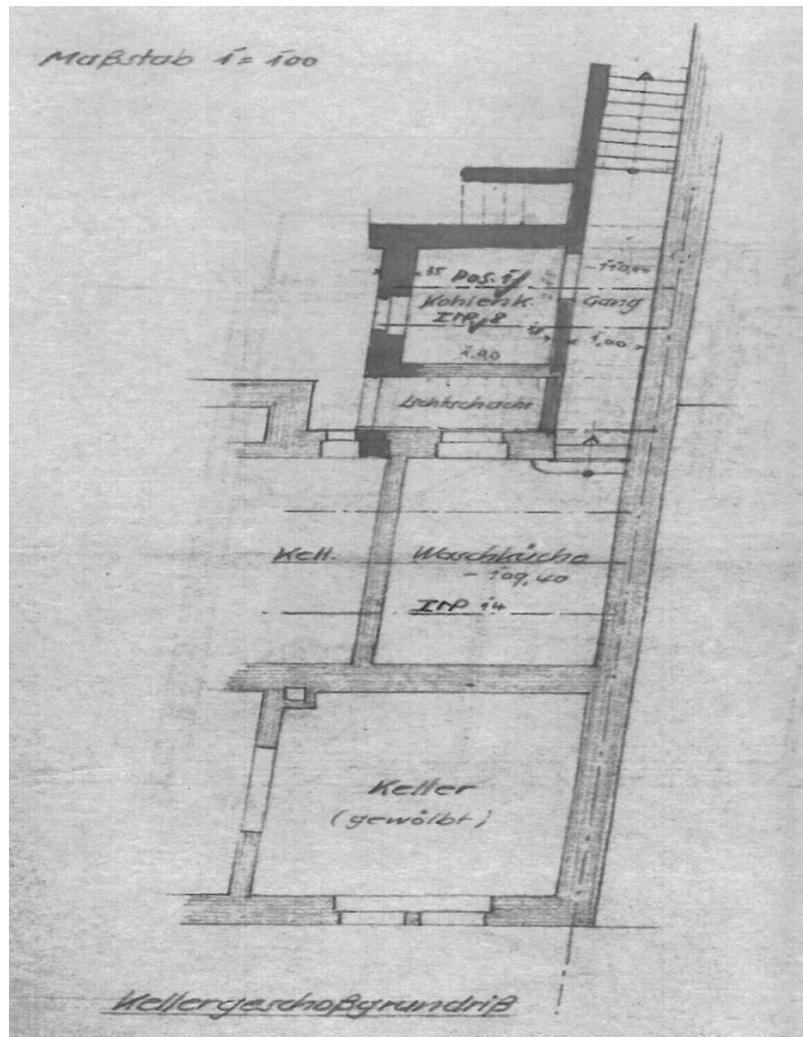


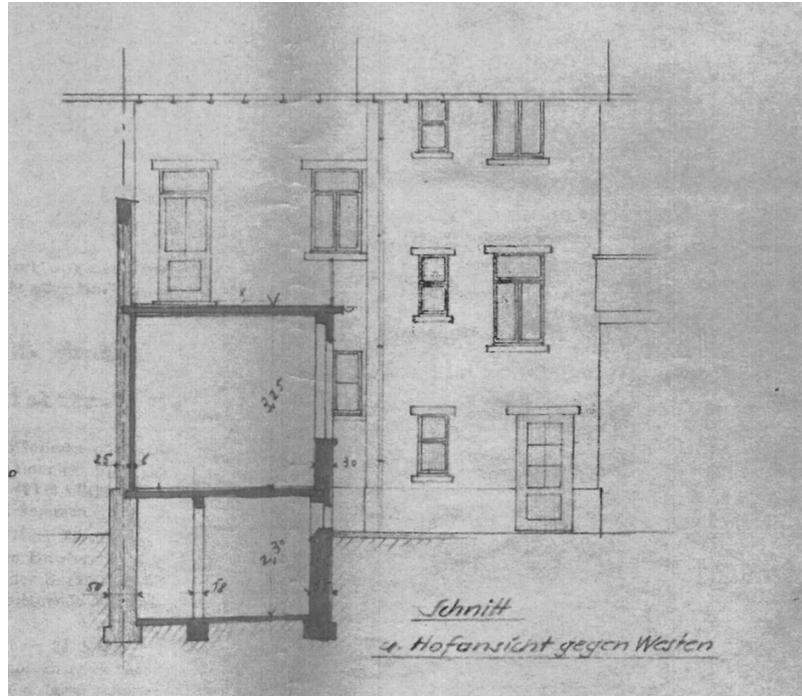
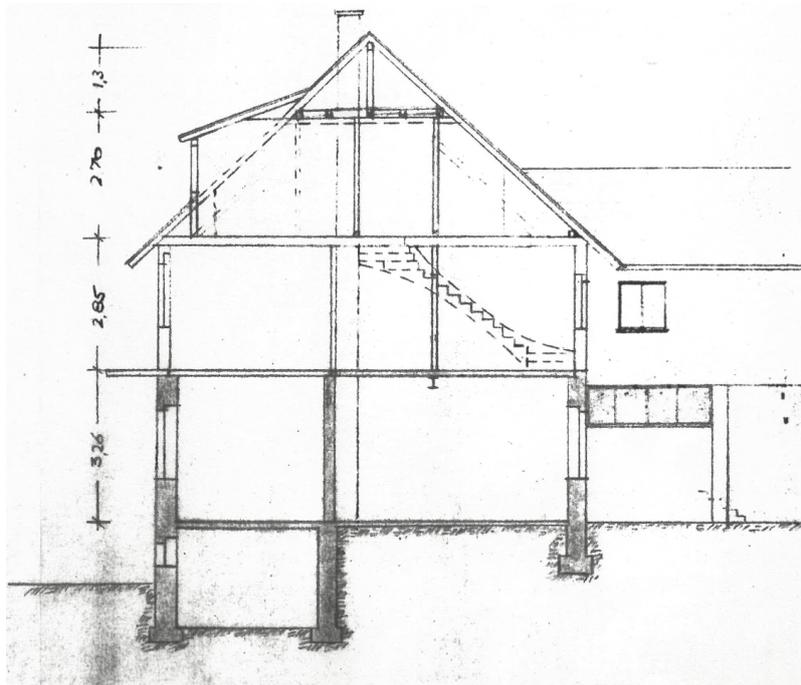












Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Az also benyomás

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.

VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 163.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 24018039 - 69121 Heidelberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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