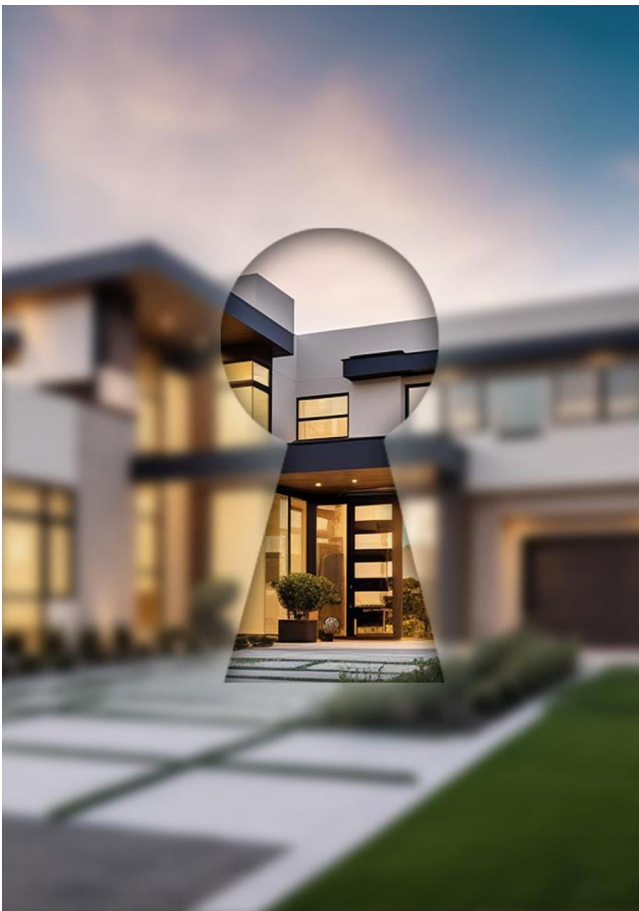




**K E N S I N G T O N**®

Finest Properties International

# Außergewöhnliche Liegenschaft in Heidelberg-Neuenheim



## **DISKRETE VERMARKTUNG**

Weitere Informationen & Bilder  
erhalten Sie gern auf Anfrage.

**Sprechen Sie uns an!**

## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHD_126	<b>Stand vom:</b>	29.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Ort:</b>	69120 Heidelberg	<b>Wohnfläche:</b>	530,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.138,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	17,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

**Provision:** Käuferprovision beträgt 4,76 % ( inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	1932-11-18
<b>Jahrgang:</b>	2008	<b>Baujahr Heizung:</b>	1952
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_LEICHT	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	105.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Karina Bahr	<b>Name:</b>	Karina Bahr
<b>Straße:</b>	Zum Felsenberg 5	<b>Ort:</b>	69151 Neckargemünd
<b>Telefon:</b>	+49 1578 68 477 94	<b>E-Mail:</b>	karina.bahr@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-rhein-neckar-kreis.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

secret sale

Präsentiert wird eine außergewöhnliche Anlage in Heidelberg-Neuenheim, die sowohl für Liebhaber als auch für Investoren eine herausragende Gelegenheit bietet!

- Ideal zur Eigennutzung, qualitativ hochwertigen Vermietung oder als strategische Investition.
- Spielraum für Abriss, Neubau oder Erweiterung - Entscheidungen, die sich langfristig auszahlen werden.
- Genießen Sie die Vorzüge eines naturnahen Lebensstils, während Sie gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt in fußläufiger Reichweite haben.
- Denken Sie an die überaus gefragte Lage, die Grundstücksgröße und die langfristige Möglichkeit zur Wertsteigerung.

Mit der existent hohen Nachfrage in Heidelberg-Neuenheim können Sie hier eine nachhaltige Investition tätigen und langfristige Mieteinnahmen generieren. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur pot. hervorragende Renditechancen, sondern auch die Möglichkeit, Ihren Wohnträumen freien Lauf zu lassen, ohne Beschränkungen durch Denkmalschutz!

Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen & um einen persönlichen Beratungstermin zu vereinbaren.

Kontakt: Loredana Karina Bahr  
Mobil 01578 684 77 94  
karina.bahr@kensington-international.com  
<https://kensington-international.com/de/de/heidelberg>

Individuelle, maßgeschneiderte Lösungen für Ihren Immobilienverkauf  
Kontakt: Loredana Karina Bahr  
Mobil 01578 684 77 94  
karina.bahr@kensington-international.com  
<https://kensington-international.com/de/de/heidelberg>

## Lage:

---

Heidelberg, eine der ältesten Universitätsstädte Deutschlands, strahlt eine Mischung aus Geschichte, Bildung und Romantik aus. Die warme Atmosphäre der Stadt, umgeben von den malerischen Hügeln des Odenwaldes und dem Neckar, lädt dazu ein, sie in vollen Zügen zu genießen. Die beeindruckende Heidelberger Altstadt mit ihren engen Gassen und historischen Bauwerken, darunter das berühmte Heidelberger Schloss, verzaubert jeden Besucher. Der Stadtteil NEUENHEIM, der sich am rechten Ufer des Neckars erstreckt, ist ein besonders nobler und idyllischer Teil von Heidelberg. Die sorgfältig gepflegten Villen, umrahmt von prächtigen Gärten, spiegeln den Charme und die Eleganz dieser Gegend wider. Ein Spaziergang entlang des Neckarufers bietet nicht nur eine atemberaubende

Aussicht auf das Schloss und die alte Brücke, sondern auch das bezaubernde Gefühl der Verbundenheit mit der Natur. Neuenheim ist nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern auch ein Ort des Lebens. Cafés mit sonnigen Terrassen laden dazu ein, bei einem frisch gebrühten Kaffee die Zeit zu genießen. Hier im Herzen von Heidelberg wird das Leben in all seinen Facetten gefeiert - ob bei einem Spaziergang im Neuenheimer Feld, einem Picknick am Neckar oder bei sonstigen festlichen Anlässen. Heidelberg Neuenheim zeichnet sich nicht nur durch seine malerische Kulisse und elegante Architektur aus, sondern auch durch eine umfassende Infrastruktur, die das Leben hier besonders attraktiv macht.

**\* Ärzte und Gesundheit**

Der Stadtteil verfügt über zahlreiche Ärzte und Spezialisten sowie die Nähe zur Universitätsklinik Heidelberg, die eine exzellente medizinische Versorgung gewährleistet.

**\* Schulen und Bildung**

Familien finden in Neuenheim eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen. Die Nähe zur Ruprecht-Karls-Universität unterstreicht die hohe Bildungsqualität.

**\* Anbindung und Verkehr**

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Regelmäßige Straßenbahn- und Busverbindungen bringen die Bewohner schnell ins Zentrum, während die Autobahnen A5, 656 und A6 eine einfache Erreichbarkeit der Umgebung ermöglicht.

**\* Einkaufsmöglichkeiten**

Neuenheim bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, vom renommierten Metzger, beliebten Familien-Bäckereien, zu kleinen Geschäften über Supermärkte bis hin zu feinen, charmante Boutiquen.

**\* Freizeit**

Die umliegenden Naherholungsgebiete am Neckar und im Stadtwald laden zu Sport und Entspannung ein.

## Sonstiges:

---

WIR MÖCHTEN SIE HÖFLICH DARAUF HINWEISEN, dass unsere Angebote freibleibend und unverbindlich sind - die Angaben basieren auf Unterlagen und Informationen des Verkäufers und wird im Makler-Alleinauftrag bearbeitet. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Eine Haftung für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der Angaben können wir folglich nicht übernehmen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder bereits durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposé und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 4,76 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis ist mit wirksamen, notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

SECRET SALE OBJEKTE / Objekte in der diskreten Vermarktung werden nicht als Exposé per E-Mail versendet, sondern in einem persönlichen Büro-Termin gemeinsam besprochen.

WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE finden Sie auf unserer Firmenhomepage [www.kensington-heidelberg.com](http://www.kensington-heidelberg.com), [www.kensington-mannheim.com](http://www.kensington-mannheim.com), [www.kensington-rhein-neckar-kreis.com](http://www.kensington-rhein-neckar-kreis.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

NUTZEN SIE DIE MÖGLICHKEIT einer persönlichen, professionellen und diskreten Immobilienbewertung oder nutzen Sie einen individuellen Beratungstermin, um Klarheit und Unterstützung auf Ihrem Weg zu gewinnen. Gemeinsam realisieren wir Ihre Träume und bringen frischen Wind in Ihre Immobilienstrategie - wir freuen uns auf Ihre

Kontaktaufnahme!

## Bilder

---

