

# Maisonette Wohnung, in bester Lage! Traumhafter Panoramablick!

KLIFF- IMMOBILIEN



**Kliff- Immobilien**

0621 / 436 846 54  
info@kliff-immobilien.de

Gold Partner  
seit 2023  
Scout24

*Ersin Kaya*

69120 Heidelberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 195,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 725.000,00 EUR

Scout-ID: 165877061

**Kliff- Immobilien**

**Ihr Ansprechpartner:**  
Kliff- Immobilien  
Herr Ersin Kaya  
E-Mail: info@kliff-immobilien.de  
Tel: +49 621 43684654  
Web: <http://www.kliff-immobilien.de>

Wohnungstyp:	Maisonette
Nutzfläche ca.:	77,67 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Gäste-WC:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1970
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Heizungsart:	Fernwärme
Bezugsfrei ab:	01.01.2026
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 3,57 inkl. 19% MwSt.

Mit der Anfrage und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung von Kliff- Immobilien, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit von Kliff- Immobilien zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrages eine Provision gegen Rechnung zu zahlen.

# Maisonette Wohnung, in bester Lage! Traumhafter Panoramablick!



69120 Heidelberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 195,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 725.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Das Terrassenhaus liegt in traumhafter Panoramalage von Boxberg!

In bester Lage von Boxberg, „der Berghalde“, bleiben Ihnen keine Wünsche offen. Es fällt einem sofort die ruhige und gepflegte Umgebung auf.

Das 1970 gebaute Terrassenhaus könnte Ihr neues Zuhause werden!

Von hier oben hat man einen traumhaften Blick über die Rheinebene bis zu den Pfälzer Bergen.

Das Terrassenhaus hat eine Wohnfläche von ca. 195m<sup>2</sup>, verteilt auf 6 Zimmer. Hinzu kommen noch die großen, sonnigen Terrassen.

Eine Besonderheit dieses Hauses besteht darin, dass Sie von fast allen Zimmern diesen besonderen Panoramablick haben. Besonders im Obergeschoss wirkt der Ausblick beeindruckend. Der Grundriss ist so gut überdacht, dass man aus allen Zimmern einen Zugang zu den Terrassen hat.

Das Haus befindet sich in der oberen Reihe eines Hanges, weshalb Sie von der Terrasse aus einen besonders schönen Weitblick genießen können.

Nachdem Sie Ihr Auto in die Garage geparkt haben, können Sie direkt von der Hintertür der Garage auf die Terrasse und in das Haus gelangen. Auch von den anderen Parkplätzen aus erreichen Sie in kurzer Entfernung, über private Fußwege, die zwischen den Häusern entlang führen, den Hauseingang. Sie haben von allen Seiten eine ruhige und verkehrsfreie Umgebung.

Wenn Sie das Haus betreten, gelangen Sie in den Windfang. Nach Betreten des Erdgeschosses befinden Sie sich im großzügigen Ess-/Wohnbereich. Links vom Essbereich haben Sie Zugang zur Küche.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auch auf die Terrasse, die gleich in mehreren Punkten zu überzeugen weiß. Zum einen haben Sie Dank einer Süd/Westausrichtung nahezu immer die Sonne auf Ihrer Terrasse, zum anderen mit ca. 25m<sup>2</sup> genügend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Einer Grillparty steht hier nix im Wege.

Vom Ess-/Wohnzimmer aus gelangen Sie über den Flur in die beiden Kinderzimmer, die jeweils ca. 13,20m<sup>2</sup> groß sind. Hier gibt es Dank zwei gleich großen Zimmern keine Diskussionen bei der Zimmervergabe.

Sie haben aber auch die Möglichkeit, die Wand zwischen den beiden Kinderzimmern zu entfernen, um ein größeres Zimmer zu erschaffen.

Das Master Bedroom befindet sich am Ende des Flures mit ca. 22m<sup>2</sup> und bietet mit dem Zugang zur Terrasse angenehme Morgenstunden. Ebenfalls vom Flur zugänglich, bietet das Objekt noch ein Badezimmer mit WC, ein Gäste WC und eine begehbare Dusche.

Ein Heizraum und zwei ausreichend große Keller geben auch genug Platz für Abstellmöglichkeiten.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein WOW-Effekt. Das 38m<sup>2</sup> große Zimmer, mit einem ca. 9m<sup>2</sup> großem Nebenzimmer, öffnet Ihrer Kreativität jede Tür. Ob Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Ihnen ist überlassen, was Sie aus diesem großen Zimmer zaubern wollen. Der Zugang zur zweiten Terrasse (ca. 17m<sup>2</sup>), über die große Fensterfront, weckt Urlaubsgefühle hervor.

## Ausstattung:

- Hohe Decken
- zwei geräumige Terrassen, mit Panoramablick über die Rheinebene
- Das Bad wurde letztes Jahr teilweise neu renoviert
- Teppichboden
- Fernwärme
- Einzelgarage

## Lage:

Der Heidelberger Stadtteil Boxberg liegt im Süden Heidelbergs am Westhang des Königstuhls. Mit Blick ins Rheintal auf 250 Metern Höhe wohnen dort rund 3.900 Menschen im Grünen: Von den 240 Hektar des Stadtteils sind nur 20 Prozent bebaut.

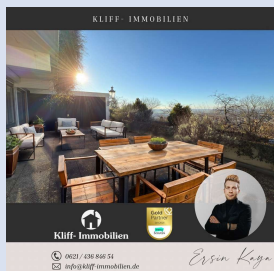
Auf dem Boxberg finden Sie eine Schule vor, die Gemeinschaftsschule Waldpark. An der Waldparkschule werden die Schüler sowohl auf Gymnasial-, Realschul- und Hauptschulniveau unterrichtet. Daher können auch alle drei Abschlüsse angestrebt und über den Bildungsweg Gemeinschaftsschule erreicht werden. Der Übergang in eine Realschule oder ein allgemeinbildendes Gymnasium ist, abhängig von der Schülerleistung, jederzeit gewährleistet. Schulen jeder Art befinden sich in Leimen und Heidelberg, welche mit dem Bus in wenigen Minuten zu erreichen sind.

Auf dem Boxberg sind mehrere Kindergärten vorhanden. Zum einen die Evangelische Kindertagesstätte „Waldzwerge“ und zum anderen der Katholische Musikkindergarten „St. Paul“.

Die gesundheitliche Verpflegung kommt auf dem Boxberg auch nicht zu kurz. Mehrere Ärzte (Allgemeinmediziner, Zahnarzt,..), sowie ein Physiotherapeut und eine Apotheke sind vor Ort. Sie finden auch einen Lebensmittelladen, eine Tankstelle, eine Sparkasse und verschiedene Restaurants auf dem Boxberg/Emmertgrund.

Mit dem Auto gelangt man völlig stressfrei in nur wenigen Minuten auf die Autobahn. Über den Steigerweg gelangen Sie fast bis ins Stadtzentrum von Heidelberg – ohne auch nur an einer Ampel anhalten zu müssen. Dank einer guten

# Maisonette Wohnung, in bester Lage! Traumhafter Panoramablick!



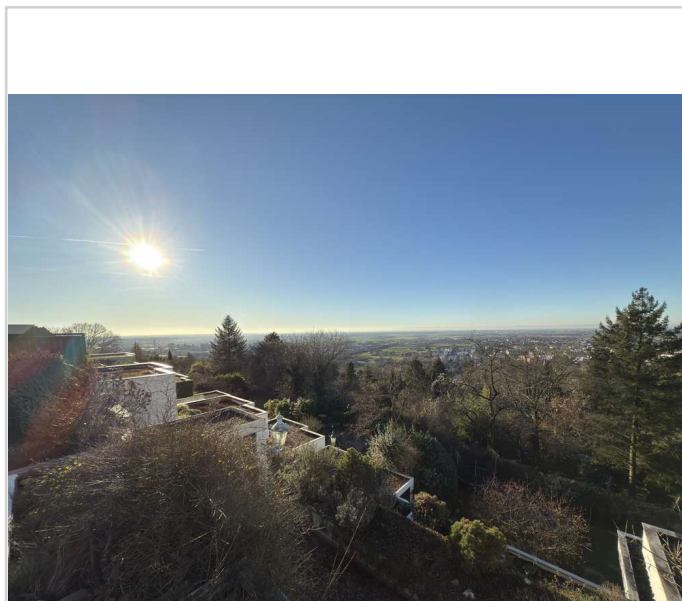
69120 Heidelberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 195,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 725.000,00 EUR

Busverbindung sind Sie als Bewohner aber keineswegs an das Auto gebunden. Bequem und unkompliziert erreichen sie in wenigen Minuten den Stadtkern Heidelbergs.

## Sonstiges:

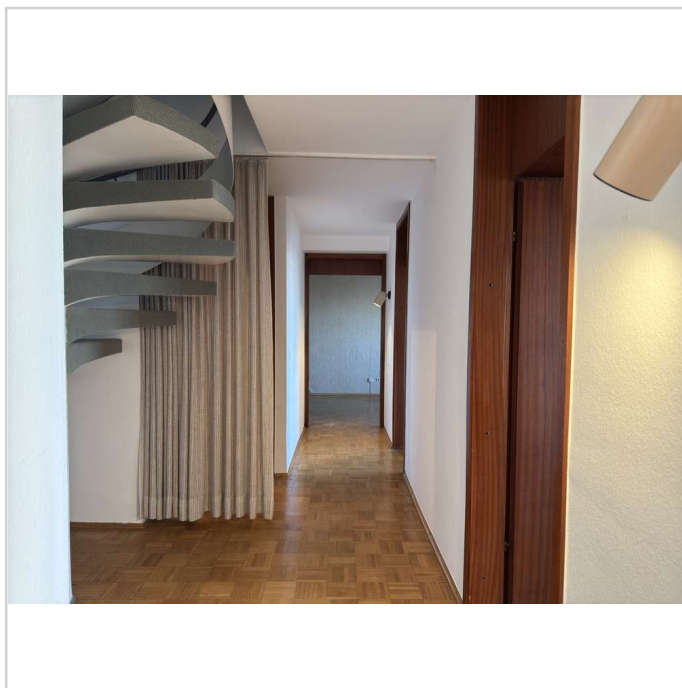
Haftung: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter o. Dritter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.



Ausblick Terrasse

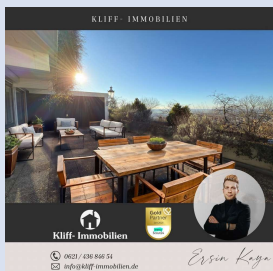


EG Terrasse



Flur

# Maisonette Wohnung, in bester Lage! Traumhafter Panoramablick!

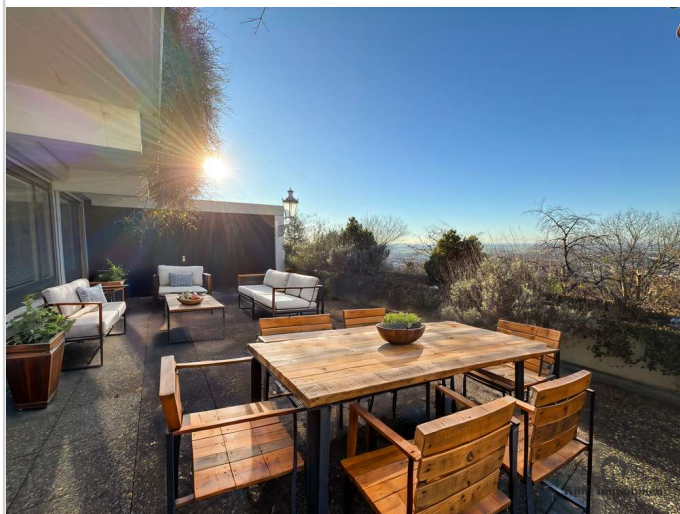


69120 Heidelberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 195,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 725.000,00 EUR



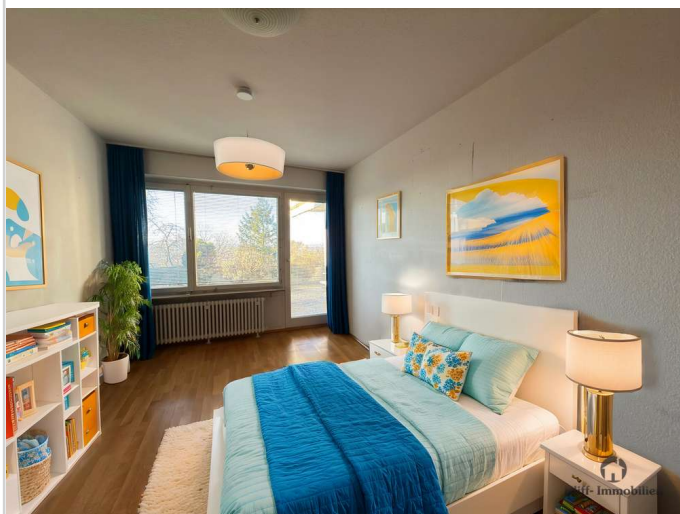
Wohn/Essbereich



EG Terrasse



Bad/WC



Kinderzimmer 1

# Maisonette Wohnung, in bester Lage! Traumhafter Panoramablick!



69120 Heidelberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 195,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 725.000,00 EUR



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer

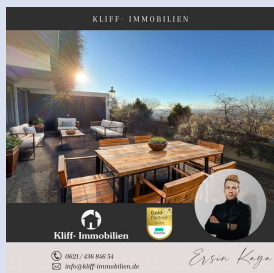


Treppe



OG Zimmer

# Maisonette Wohnung, in bester Lage! Traumhafter Panoramablick!



69120 Heidelberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 195,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 725.000,00 EUR



OG Zimmer



OG Terrasse



Sonnenuntergang



# Maisonette Wohnung, in bester Lage! Traumhafter Panoramablick!



69120 Heidelberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 195,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 725.000,00 EUR

*Ersin Kaya*  
IMMOBILIENMAKLER

☎ 0621/ 43684654  
✉ info@kliff-immobilien.de  
📍 Mannheim

www.kliff-immobilien.de

Gold Partner  
Seit 2025  
Scout24

# Maisonette Wohnung, in bester Lage! Traumhafter Panoramablick!



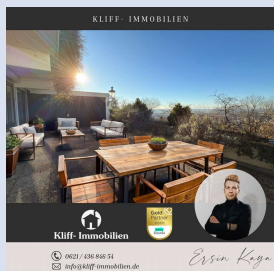
69120 Heidelberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 195,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 725.000,00 EUR



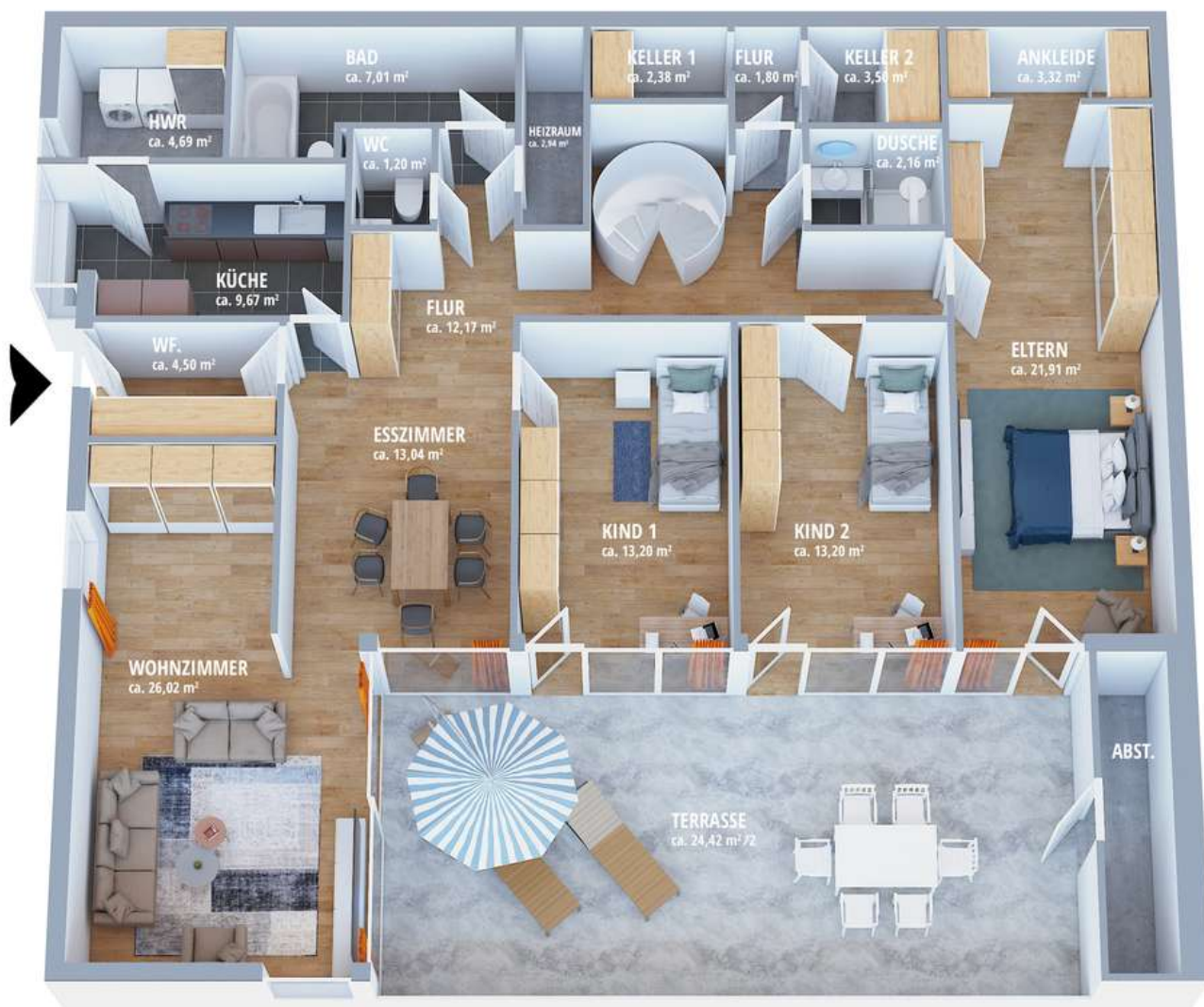
2D / EG

# Maisonette Wohnung, in bester Lage! Traumhafter Panoramablick!



69120 Heidelberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 195,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 725.000,00 EUR



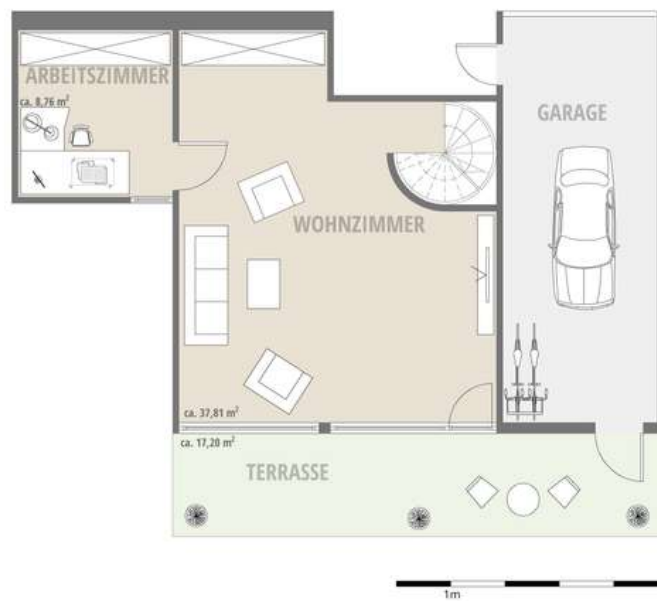
3D / EG

# Maisonette Wohnung, in bester Lage! Traumhafter Panoramablick!



69120 Heidelberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 195,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 725.000,00 EUR



2D / OG

# Maisonette Wohnung, in bester Lage! Traumhafter Panoramablick!



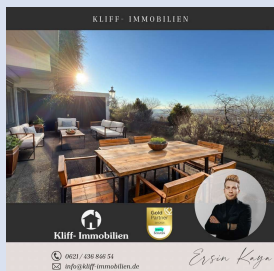
69120 Heidelberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 195,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 725.000,00 EUR



3D / OG

## Maisonette Wohnung, in bester Lage! Traumhafter Panoramablick!



69120 Heidelberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 195,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 725.000,00 EUR

