

Heidelberg/Weststadt

# Hochparterrewohnung mit Garten – mit etwas Liebe erstrahlt sie als Schmuckstück

Objektnummer: 25018003\_1



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

**KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25018003_1
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1933

Kaufpreis	580.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	165.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.09.2018	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000



Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie





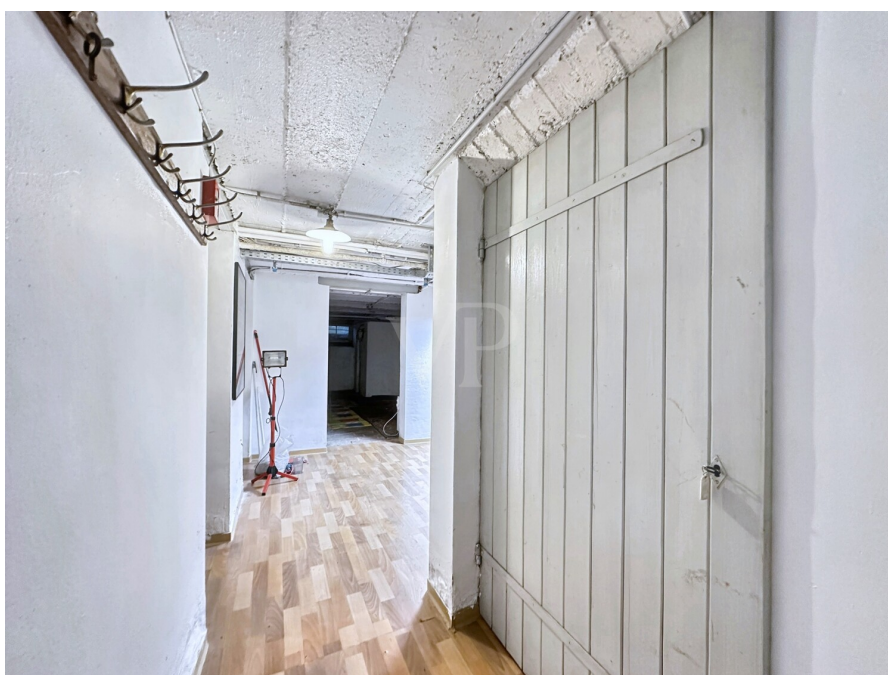
Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie





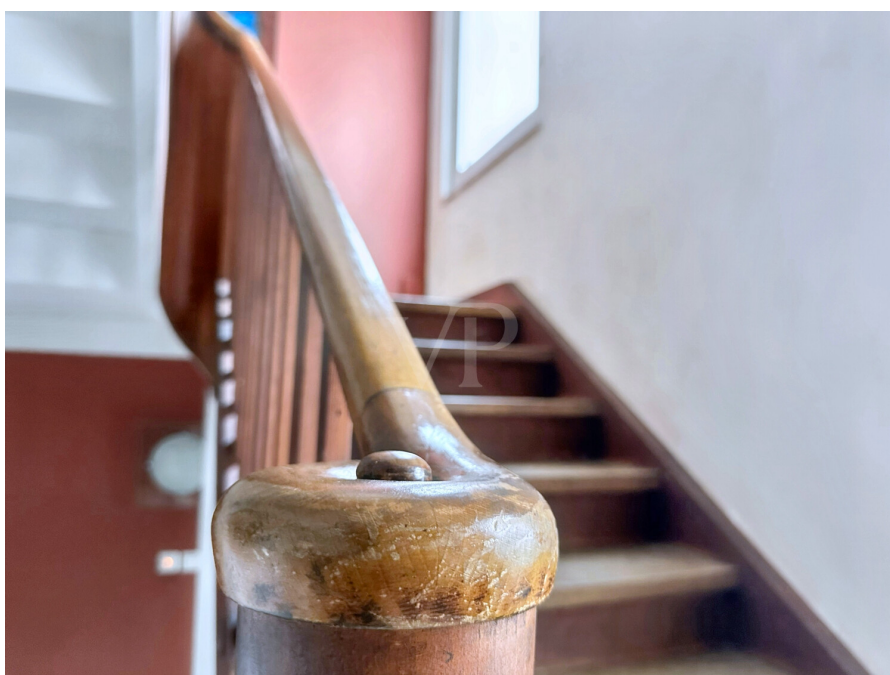
Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

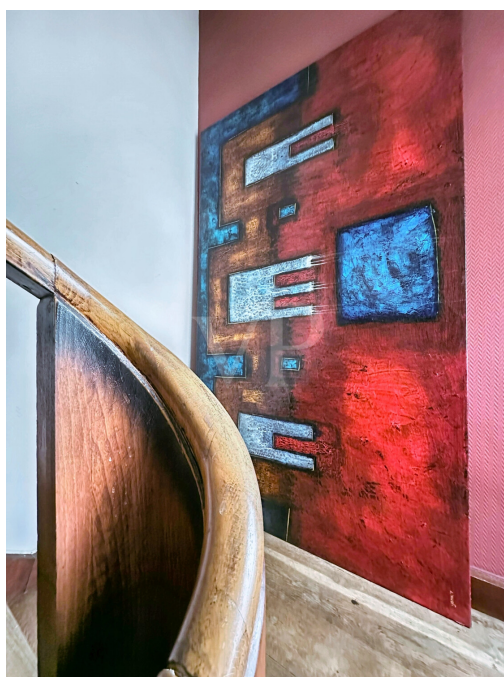
## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung  
**ANSICHT NORD**

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2026
	<b>010</b>	



Abgeschlossenheitserklärung  
**ANSICHT OST**

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2026
	<b>011</b>	

Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung  
**ANSICHT SÜD**

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2026
	<b>012</b>	



Abgeschlossenheitserklärung  
**ANSICHT WEST**

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2026
	<b>013</b>	

Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1

Maßstab: 1:100  
Baugröße: 420 x 297 A3  
Datum: 23.01.2025

008



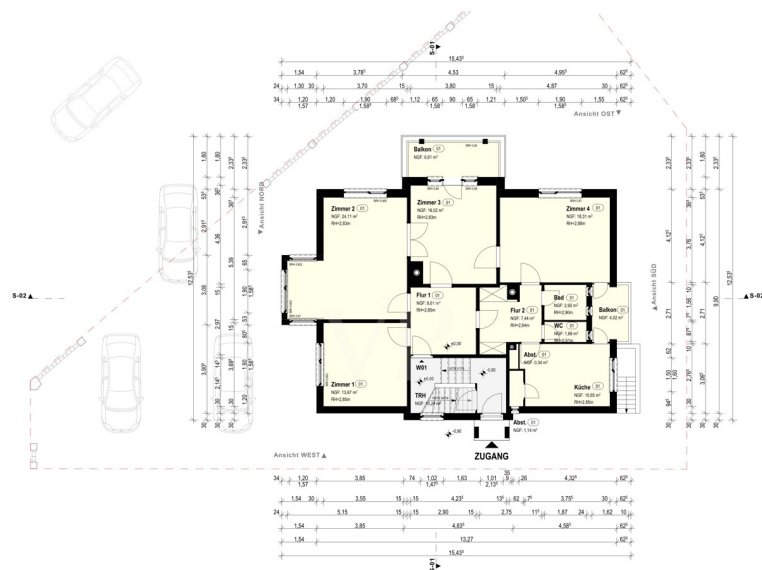
Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 2-2

Maßstab: 1:100  
Baugröße: 420 x 297 A3  
Datum: 23.01.2025

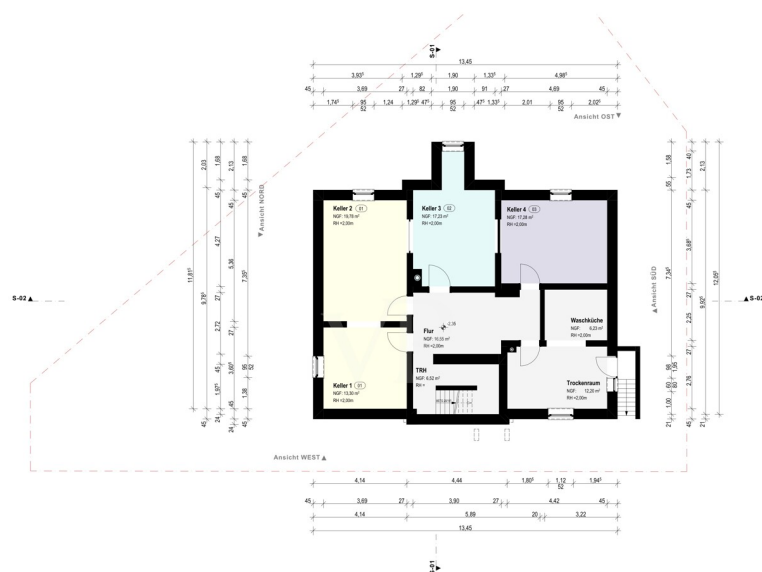
009

Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie

Abgeschlossenheitserklärung  
ERDGESCHOSSMaßstab 1:100  
Etagegröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026

002

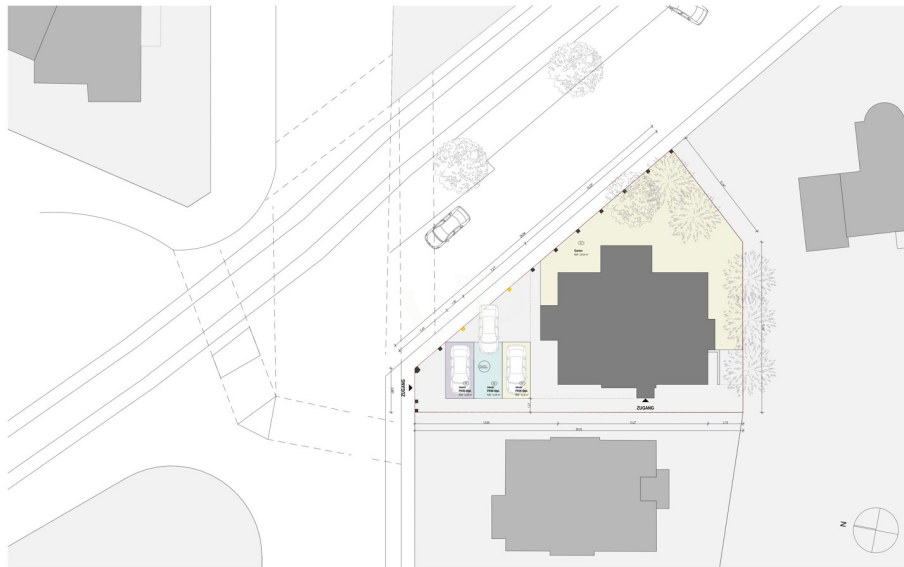
Abgeschlossenheitserklärung  
KELLERGESCHOSSMaßstab 1:100  
Etagegröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026

001



Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie

Abgeschlossenheitserklärung  
AUSSENANLAGEMaßstab 1:200  
Blattgröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026  
007

WOHNFLÄCHENMITTLUNG							
23.01.2026							
Objektbezeichnung	WF	AF	VF	TF	WF	WF	WF
Keller 1					13,20		13,20
Keller 2					19,70		19,70
Keller 3					17,20		17,20
Keller 4					17,20		17,20
Flur			16,05				16,05
Wohnfläche			6,23				6,23
Trockenraum				12,29			12,29
Tropfenhaus			6,52				6,52
WF	0,00	0,00	22,07	18,43	47,69	106,19	0,00
Objektbezeichnung							
Tropfenhaus			13,24				13,24
Flur 1	8,81						8,81
Flur 2	7,80						7,80
Zimmer 1	13,87						13,87
Zimmer 2	24,11						24,11
Zimmer 3	16,00						16,00
Zimmer 4	16,00						16,00
Bad	2,80						2,80
WC	1,80						1,80
Küche	10,00						10,00
Abf.	1,34						1,34
Balkon 50%		2,01					2,01
Balkon 100%		3,31					3,31
WF	104,89	5,32	10,24	0,00	0,00	130,45	119,21
Objektbezeichnung							
Tropfenhaus			13,24				13,24
Flur 1	8,81						8,81
Flur 2	7,80						7,80
Zimmer 1	13,87						13,87
Zimmer 2	24,11						24,11
Zimmer 3	16,00						16,00
Zimmer 4	16,00						16,00
Bad	2,80						2,80
WC	1,80						1,80
Küche	11,07						11,07
Abf.	6,80						6,80
Balkon 50%		2,01					2,01
Balkon 100%		3,31					3,31
WF	104,89	5,32	10,24	0,00	0,00	130,45	119,21
Objektbezeichnung							
Tropfenhaus			8,70				8,70
Flur	12,10						12,10
Zimmer 1	14,34						14,34
Zimmer 2	7,20						7,20
Zimmer 3	6,10						6,10
Küche	12,20						12,20
Bad	2,80						2,80
WF	63,63	0,00	8,70	0,00	0,00	80,25	63,63
Objektbezeichnung							
Garten	11,79	0,00	0,00	0,00	0,00	34,24	11,79
WF	11,79	0,00	0,00	0,00	0,00	34,24	11,79
WEHRT-ACHTER (GARTEN)	295,19	10,63	32,20	18,43	47,69	431,45	295,63
Wohnfläche incl. Balkon 50%	295,63						
WEHRT-ACHTER (GARTEN)	11,79	10,63	32,20	18,43	47,69	431,45	295,63
WEHRT-ACHTER (GARTEN)	11,79	10,63	32,20	18,43	47,69	431,45	295,63
WEHRT-ACHTER (GARTEN)	11,79	10,63	32,20	18,43	47,69	431,45	295,63

Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Wohnung befindet sich im Hochparterre eines freistehenden Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1933 auf einem ca. 427 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Sie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine klassische Raumaufteilung sowie die gelungene Kombination aus historischem Charakter und attraktivem Potenzial zur Modernisierung. Ein weiterer Pluspunkt ist der dazugehörige Gartenbereich.

Die Substanz der Wohnung ist solide, jedoch sind einige Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen: Das Badezimmer sowie das Gäste-WC entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und sollten erneuert werden. Der originale Eichenparkettboden – teilweise mit Teppichboden überlegt – kann durch professionelle Aufarbeitung wieder in neuem Glanz erstrahlen. Auch die Wandflächen benötigen eine zeitgemäße Überarbeitung, um ein frisches Wohnambiente zu schaffen.

Mehrere gut geschnittene Zimmer bieten sich ideal zur Nutzung als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume an. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine schalldämmende Isolierverglasung. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung. Das Gebäude wurde zuletzt im Jahr 2006 modernisiert.

Die Lage überzeugt durch die gute Anbindung an das städtische Umfeld – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die ein Zuhause mit historischem Charme und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Ausstattung und Details

- Hochparterre
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche 110 qm
- Garten
- zentrale Lage
- große Zimmer
- hohe Deckenhöhe
- separates WC
- Gasetagenheizung
- schalldämmende Isolierverglasung,
- Eichenparkett

Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Alles zum Standort

Die Weststadt gehört zu den beliebtesten Stadtteilen Heidelbergs. Ihre besonderen Vorzüge liegen in ihrer Nähe zum Zentrum, welches in wenigen Minuten fußläufig erreichbar ist. Dieser Stadtteil wird vor allem von großzügigen Jugendstilhäusern mit schönen Altbauwohnungen geprägt. Vor allem Familien wie auch gut situierte Akademiker schätzen die angenehme Wohnsituation. Schulen und Kindergärten, als auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, zeichnen die gute Infrastruktur der Weststadt ebenfalls aus.

Das Mehrfamilienhaus ist ruhig und zentral gelegen. Die Innenstadt sowie ÖPNV-Haltestellen oder der Heidelberger Hauptbahnhof sind gut erreichbar.

Idealer Anschluss zur Autobahn A656 Heidelberg und A5 Dossenheim. Die Anschlüsse an die deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurigen Zubringer über und machen es somit dem Autofahrer leicht, Heidelberg schnell und problemlos zu erreichen. Optimale Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben, da Heidelberg an das deutsche ICE-Netz angebunden ist.

Objektnummer: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.9.2018.  
Endenergieverbrauch beträgt 165.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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