

Heidelberg/Weststadt

Freistehendes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage – leerstehend, 3 Stellplätze

Objektnummer: 26018010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 294 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 427 m²

Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26018010	Kaufpreis	1.390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 294 m ²	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11		
Schlafzimmer	8		
Badezimmer	3		
Baujahr	1933	Modernisierung / Sanierung	2006
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 100 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	165.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.09.2018	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



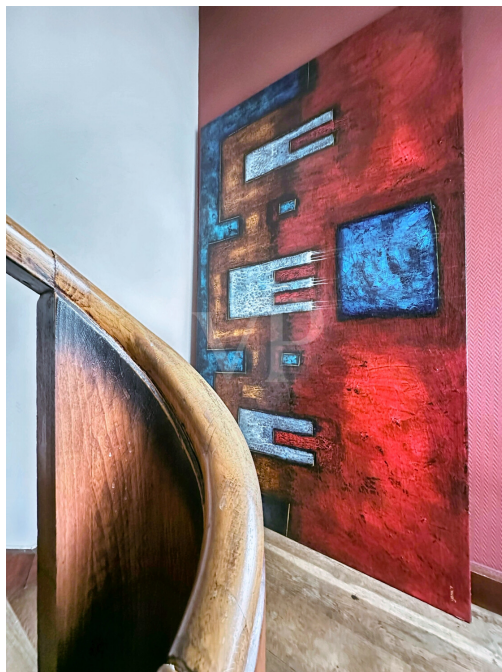
Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Heidelberg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 11/26

JACASA

Top bewertet

**Immobilien
Makler**

★★★★★

Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Grundrisse



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT NORD

Maßstab: 1:100
Blattgröße: A3 (297 x 420 mm)
Datum: 23.07.2020

010



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT OST

Maßstab: 1:100
Blattgröße: A3 (297 x 420 mm)
Datum: 23.07.2020

011



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT SÜD

Maßstab: 1:100 Blattgröße: A3 (297 x 420) Datum: 23.01.2024
012



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT WEST

Maßstab: 1:100 Blattgröße: A3 (297 x 420) Datum: 23.01.2024
013



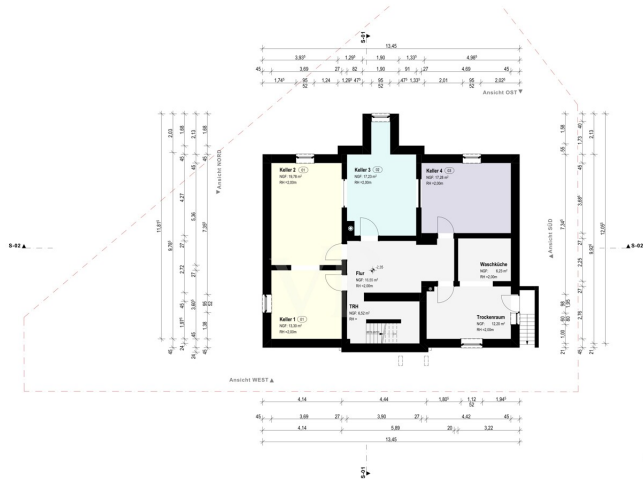
Abgeschlossenheitserklärung
SCHNITT 1-1

Maßstab: 1:100
Blattgröße: 402 x 297 A3
Datum: 23.01.2024
008



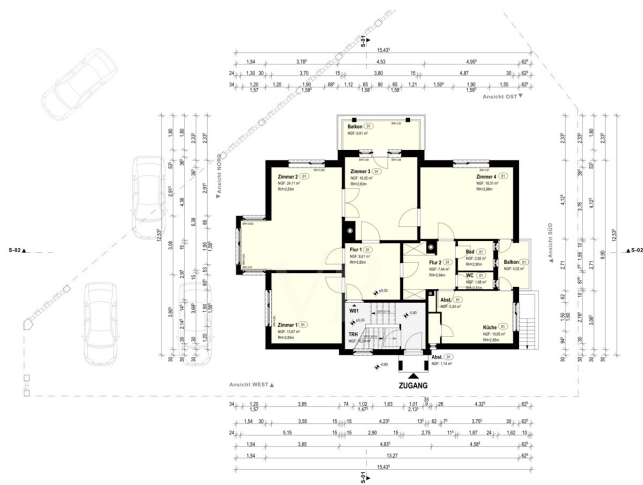
Abgeschlossenheitserklärung
SCHNITT 2-2

Maßstab: 1:100
Blattgröße: 402 x 297 A3
Datum: 23.01.2024
009



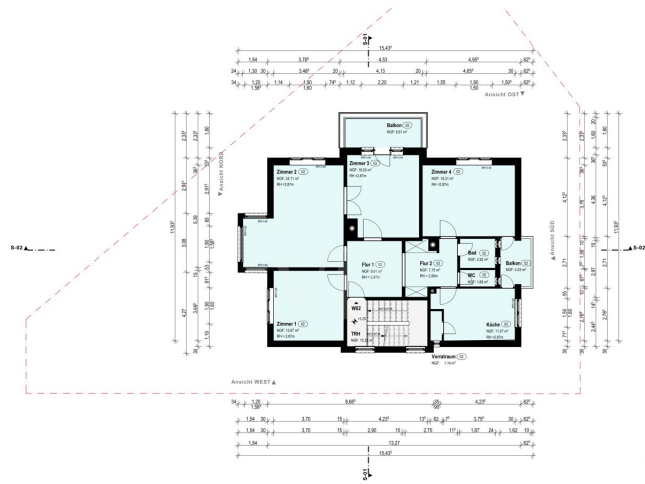
Abgeschlossenheitserklärung
KELLERGESCHOSS

Masstab: 1:100
Blattgröße: 420 x 297 A4
Datum: 23.07.2008
001



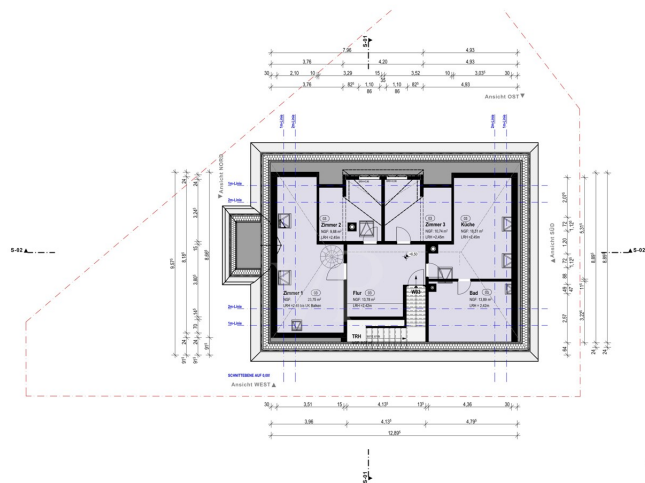
Abgeschlossenheitserklärung
ERDGESCHOSS

Masstab: 1:100
Blattgröße: 420 x 297 A4
Datum: 23.07.2008
002



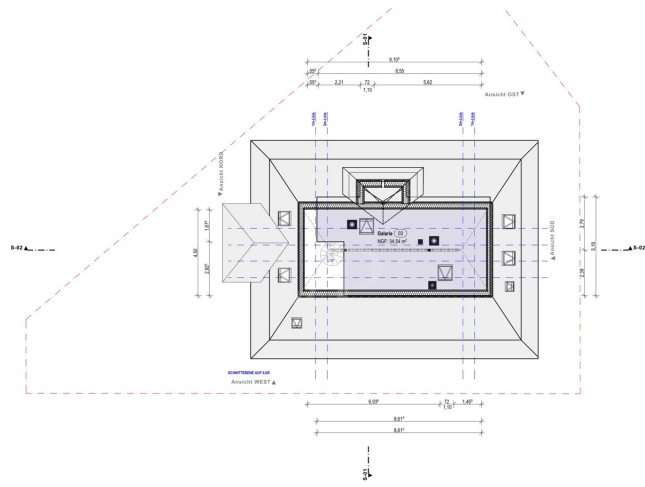
Abgeschlossenheitserklärung
OBERGESCHOSS

Maßstab: 1:100
Blattgröße: 403 x 307 A3
Datum: 23.01.2008
003



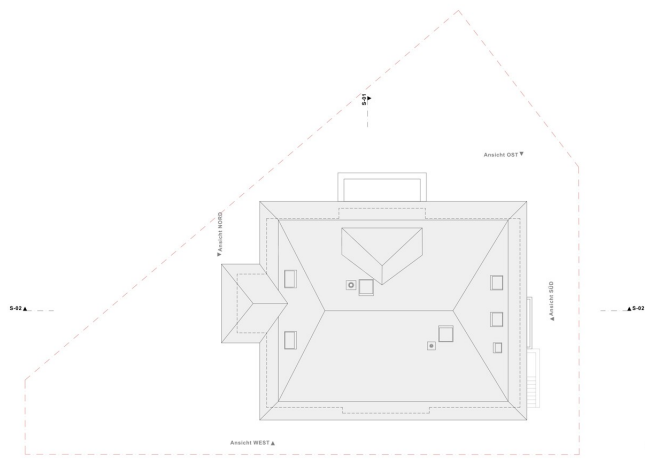
Abgeschlossenheitserklärung
DACHGESCHOSS

Maßstab: 1:100
Blattgröße: 403 x 307 A3
Datum: 23.01.2008
004



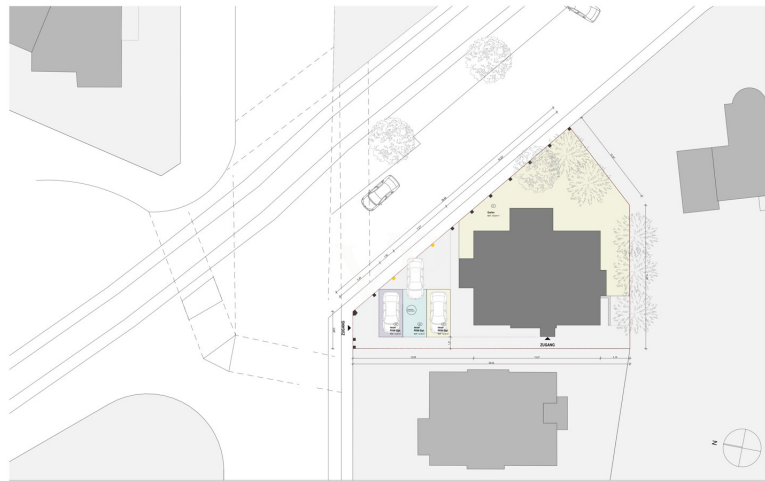
Abgeschlossenheitserklärung
DACHSPITZ / GALERIE

Maßstab: 1:100
Blattgröße: 421 x 297 A1
Datum: 23.01.2024
005



Abgeschlossenheitserklärung
DACHAUFSICHT

Maßstab: 1:100
Blattgröße: 421 x 297 A1
Datum: 23.01.2024
006



Abgeschlossenheitserklärung
AUSSENANLAGE

Maßstab 1:200 Blattgröße A3 (420 x 297 mm) Datum 23.01.2026
007

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

23.01.2026

Untergeschoss	WF	AF	VF	TF	NF	NOZ	WF WE
Keller 1					13,30	13,30	
Keller 2					19,78	19,78	
Keller 3					17,33	17,33	
Keller 4					17,28	17,28	
Flur			16,55			16,55	
Waschküche				6,23		6,23	
Trockenraum				12,20		12,20	
Treppenhaus			6,52			6,52	
m²	0,00	0,00	23,07	18,43	67,69	109,19	0,00
Erdgeschoss							
Treppenhaus			10,24			10,24	
Flur 1	8,61					8,61	
Flur 2	7,44					7,44	
Zimmer 1	13,67					13,67	
Zimmer 2	24,11					24,11	
Zimmer 3	16,02					16,02	
Zimmer 4	18,31					18,31	
Bad	2,92					2,92	
WC	1,68					1,68	
Küche	10,65					10,65	
Abst	0,34					0,34	
Abst	1,14					1,14	
Balkon 50%		2,01				2,01	
Balkon 50%		3,31				3,31	
m²	104,89	5,32	10,24	0,00	0,00	120,45	110,21
1. Obergeschoss							
Treppenhaus			10,24			10,24	
Flur 1	8,61					8,61	
Flur 2	7,15					7,15	
Zimmer 1	13,67					13,67	
Zimmer 2	24,11					24,11	
Zimmer 3	16,02					16,02	
Zimmer 4	18,31					18,31	
Bad	2,92					2,92	
WC	1,68					1,68	
Küche	11,07					11,07	
Abst	0,00					0,00	
Abst	1,14					1,14	
Balkon 50%		2,01				2,01	
Balkon 50%		3,31				3,31	
m²	104,68	5,32	10,24	0,00	0,00	120,24	110,00
Dachgeschoss							
Treppenhaus			8,70			8,70	
Flur	13,10					13,10	
Zimmer 1	14,94					14,94	
Zimmer 2	7,35					7,35	
Zimmer 3	8,10					8,10	
Küche	13,29					13,29	
Bad	7,05					7,05	
m²	63,83	0,00	8,70	0,00	0,00	99,05	63,83
Dachspitz							
Galerie	11,79					11,79	
m²	11,79	0,00	0,00	0,00	0,00	34,54	11,79

Dieser Grundriss ist ein Entwurf und stellt keine verbindliche Darstellung dar. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Dieser Grundriss ist ein Entwurf und stellt keine verbindliche Darstellung dar. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Dieser Grundriss ist ein Entwurf und stellt keine verbindliche Darstellung dar. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Wohnfläche	Summe	Wohnfläche	Summe	Wohnfläche	Summe	Wohnfläche	Summe
WE01 inkl. Balkon 50%	110,21 m²	PKW-Stellplatz	12,50 m²	Garten	120,04 m²		
WE02 inkl. Balkon 50%	110,00 m²	PKW-Stellplatz	12,50 m²				
WE03	75,62 m²	PKW-Stellplatz	12,50 m²				

Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1933 errichtet und befindet sich auf einem ca. 427 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 300 m² und verteilt sich über drei Etagen sowie ein ausgebautes Dachspitz. Zusätzlich stehen im EG sowie im 1.OG je zwei Balkone zur Verfügung. Das Gebäude wurde zuletzt im Jahr 2006 modernisiert.

Die Immobilie umfasst insgesamt 12 Räume und bietet dank ihrer Raumaufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die drei Hauptwohnetagen setzen sich wie folgt zusammen: Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss verfügen über ca. 110 m² und ca. 105,25 m² Wohnfläche. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet eine ca. 85 m² große Maisonette-Wohnung. Die vermietbare Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 300,75 m².

Zur Ausstattung gehören Einbauküchen in sämtlichen Etagen. Die Räume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind teilweise mit originalem Eichenparkett versehen. Eine schalldämmende Isolierverglasung im Erdgeschoss sorgt für eine angenehme Wohnqualität. Beheizt wird das Gebäude über Gasetagenheizungen.

Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an das städtische Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Der kleine Garten bietet zusätzlichen Außenraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten für Bewohner.

Diese Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch für die Vermietung.

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

Objektnummer: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Ausstattung und Details

- Freistehendes Mehrfamilienhaus
- sämtliche Etagen, leerstehend und bezugsfrei
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche 300 qm
- auf 3 Etagen zzgl. Dachspitz
- kleiner Garten
- zentrale Lage
- Gasetagenheizungen, teilw.

modernisiert

- Einbauküchen in EG, 1.OG und DG
- schalldämmende Isolierverglasung, EG
- Eichenparkett und Teppichboden
- modernisiert im Jahr 2006
- ausgebauten Dachgeschoss-
Maisonette 78 qm
- Obergeschoss 105,25 qm
- Erdgeschoss 110,50 qm
- Kellergeschoss ca. 100 qm
- Vermietbarer Wohnraum 300,75 qm

Objektnummer: 26018010 - 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: 26018010 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26018010 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com