

Heidelberg/Weststadt

Dachgeschosswohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 26018010_3

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26018010_3 - 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: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|-----------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26018010_3 | Kaufpreis | 320.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 78 m ² | Wohnung | Dachgeschoss |
| Dachform | Walmdach | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 3.5 | | |
| Schlafzimmer | 2 | | |
| Badezimmer | 1 | | |
| Baujahr | 1933 | Modernisierung / Sanierung | 2006 |
| | | Bauweise | Massiv |
| | | Ausstattung | Einbauküche |

Objektnummer: 26018010_3 - 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_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



JACASA

Top bewertet

Immobilien
Makler



Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT NORD

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 22.01.2028

010



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT OST

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 22.01.2028

011

Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT SÜD

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 22.01.2028

012



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT WEST

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 22.01.2028

013

Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung
SCHNITT 1-1

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2028

008



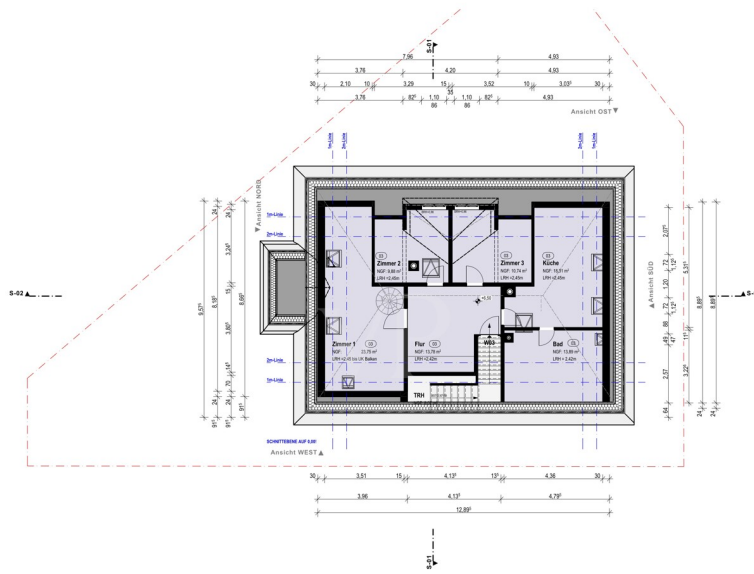
Abgeschlossenheitserklärung
SCHNITT 2-2

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2028

009

Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

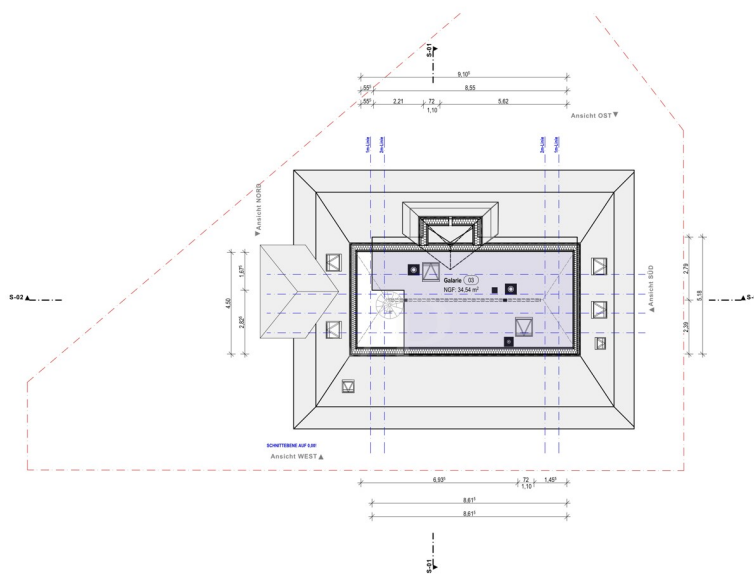
Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung
DACHGESCHOSS

Masstab: 1:100
Baugröße: 420 x 287 A3
Datum: 22.01.2025

004



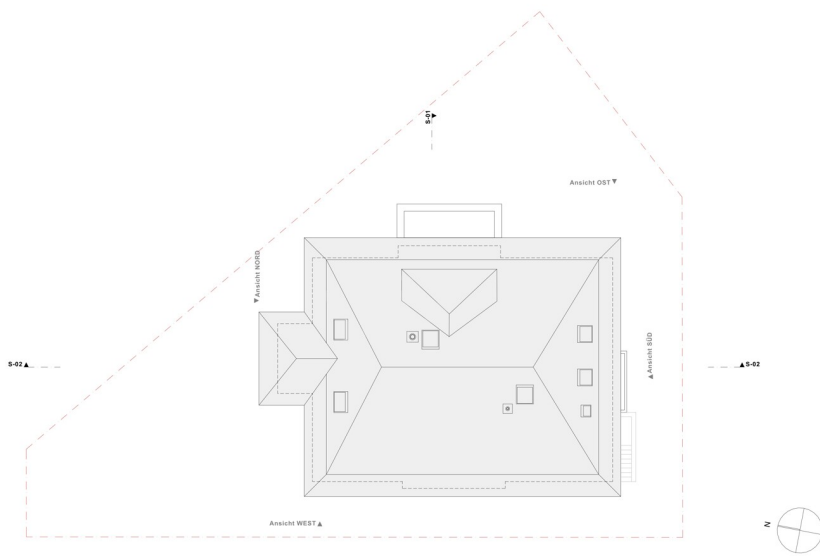
Abgeschlossenheitserklärung
DACHSPITZ / GALERIE

Masstab: 1:100
Baugröße: 420 x 287 A3
Datum: 22.01.2025

005

Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

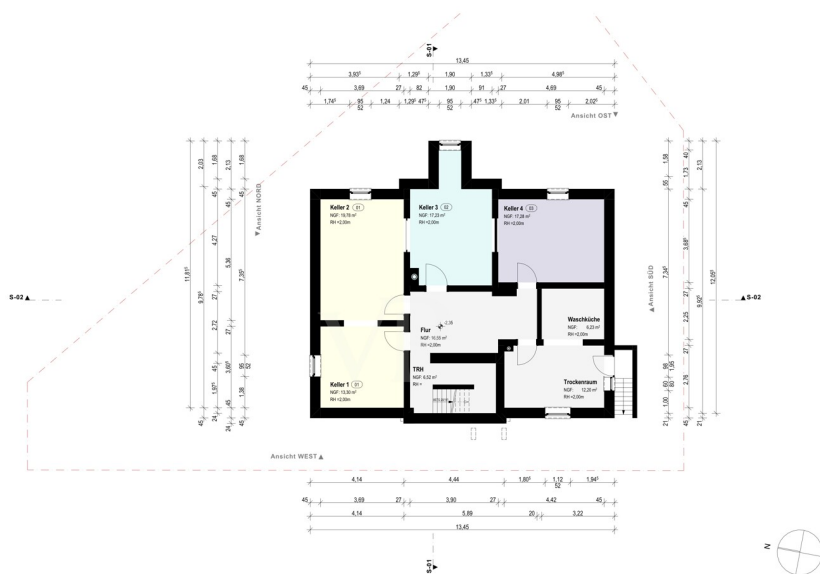
Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung
DACHAUFSICHT

Maststab 1:100 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 22.01.2028

006



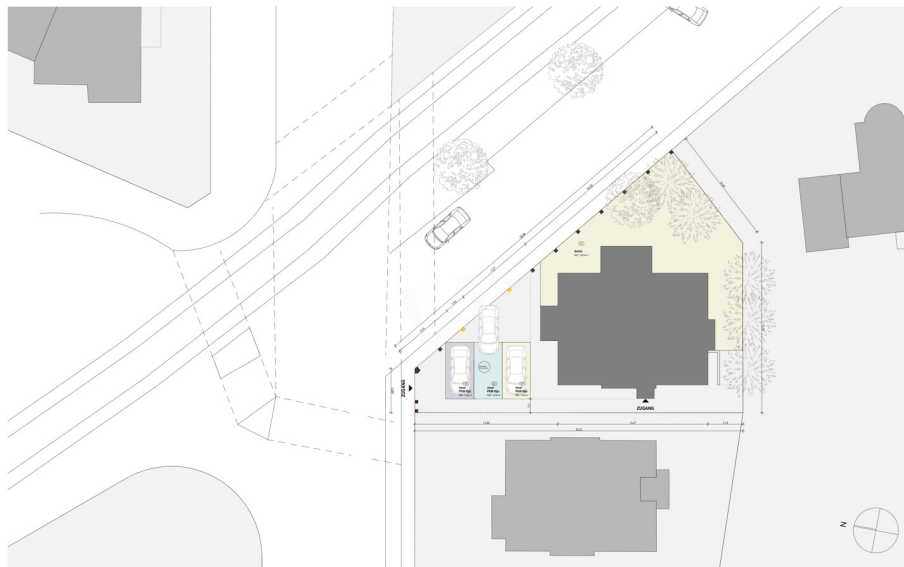
Abgeschlossenheitserklärung
KELLERGESCHOSS

Maststab 1:100 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 22.01.2028

001

Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Abgeschlossenheitklärung
AUSSENANLAGE

Maststab 1:200 Blattgröße A3 Datum 23.01.2026

007

WOHNFÄCHERMITTLUNG

01.01.2026

| Wohnbereich | WF | AF | VF | VF | WF | WF | WF | WF |
|--------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Keller 1 | | | | | 13,30 | | | 13,30 |
| Keller 2 | | | | | 18,70 | | | 18,70 |
| Keller 3 | | | | | 17,20 | | | 17,20 |
| Keller 4 | | | | | 17,20 | | | 17,20 |
| Flur | | | | | 16,05 | | | 16,05 |
| Wandnische | | | | 6,23 | | | | 6,23 |
| Trockenkammer | | | | 6,02 | 12,20 | | | 12,20 |
| Tagesraum | | | | | | | | 6,02 |
| WF | 0,00 | 0,00 | 22,07 | 18,43 | 67,00 | 109,10 | 0,00 | 0,00 |
| Tagesraum | | | | | | | | 10,24 |
| Flur 1 | 8,81 | | | | | | | 8,81 |
| Flur 2 | 7,66 | | | | | | | 7,66 |
| Zimmer 1 | 13,87 | | | | | | | 13,87 |
| Zimmer 2 | 28,11 | | | | | | | 28,11 |
| Zimmer 3 | 16,02 | | | | | | | 16,02 |
| Zimmer 4 | 16,02 | | | | | | | 16,02 |
| Bad | 2,82 | | | | | | | 2,82 |
| WC | 1,80 | | | | | | | 1,80 |
| Küche | 10,85 | | | | | | | 10,85 |
| Abst. | 0,84 | | | | | | | 0,84 |
| Abst. | 1,14 | | | | | | | 1,14 |
| Balkon 50% | | 2,01 | | | | | | 2,01 |
| Balkon 50% | | 3,31 | | | | | | 3,31 |
| WF | 104,69 | 5,32 | | 10,24 | 0,00 | 0,00 | 109,10 | 116,27 |
| Tagesraum | | | | | | | | 10,24 |
| Flur 1 | 8,81 | | | | | | | 8,81 |
| Flur 2 | 7,70 | | | | | | | 7,70 |
| Zimmer 1 | 13,87 | | | | | | | 13,87 |
| Zimmer 2 | 28,11 | | | | | | | 28,11 |
| Zimmer 3 | 16,02 | | | | | | | 16,02 |
| Zimmer 4 | 16,02 | | | | | | | 16,02 |
| Bad | 2,82 | | | | | | | 2,82 |
| WC | 1,80 | | | | | | | 1,80 |
| Küche | 11,07 | | | | | | | 11,07 |
| Abst. | 0,80 | | | | | | | 0,80 |
| Abst. | 1,14 | | | | | | | 1,14 |
| Balkon 50% | | 2,01 | | | | | | 2,01 |
| Balkon 50% | | 3,31 | | | | | | 3,31 |
| WF | 104,69 | 5,32 | | 10,24 | 0,00 | 0,00 | 109,10 | 116,00 |
| Tagesraum | | | | | | | | 6,70 |
| Flur | 10,40 | | | | | | | 10,40 |
| Zimmer 1 | 14,34 | | | | | | | 14,34 |
| Zimmer 2 | 7,58 | | | | | | | 7,58 |
| Zimmer 3 | 6,10 | | | | | | | 6,10 |
| Küche | 12,29 | | | | | | | 12,29 |
| Bad | 2,20 | | | | | | | 2,20 |
| WF | 60,80 | 0,00 | | 6,70 | 0,00 | 0,00 | 60,80 | 68,80 |
| Tagesraum | | | | | | | | 11,70 |
| Flur | 11,70 | | | | | | | 11,70 |
| WF | 11,70 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11,70 | 11,70 |
| Wohnfläche (G+U+V) | 293,19 | 10,00 | | 67,20 | 18,43 | 67,00 | 431,00 | 296,80 |
| Wohnfläche (inkl. Balkon 50%) | 293,19 | | | | | | | |
| WE1 (inkl. Balkon 50%) | 110,22 m² | | | | | | | 110,22 m² |
| WE2 (inkl. Balkon 50%) | 110,00 m² | | | | | | | 110,00 m² |
| WE3 | 17,97 m² | | | | | | | 17,97 m² |

Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Ein erster Eindruck

Diese charmante Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² befindet sich im Dachgeschoss eines freistehenden Mehrfamilienhauses, das 1933 errichtet und 2006 modernisiert wurde. Das Haus steht auf einem ca. 427 m² großen Grundstück in zentraler Lage – mit idealer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und urbaner Infrastruktur.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit ausgebautem Dachspitz und umfasst insgesamt 3,5 Zimmer – darunter zwei bis drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine helle, einladende Wohnküche mit moderner Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Die offene Maisonette-Gestaltung schafft ein großzügiges Raumgefühl und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das geräumige Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein, während die weiteren Zimmer flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Eine Gasetagenheizung sorgt das ganze Jahr über für effizienten Wärmekomfort.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfrei.

Objektnummer: 26018010_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Ausstattung und Details

- Dachgeschosswohnung, Maisonette
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche ca. 85 qm
- zentrale Lage
- Gasetagenheizung
- Laminat
- leerstehend

Objektnummer: 26018010_3 - 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_3 - 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_3 - 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