

Heidelberg/Weststadt

# Freistehendes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage – leerstehend und bezugsfrei

Objektnummer: 25018003

NEUER PREIS



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

KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 294 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 427 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25018003 - 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: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25018003
Wohnfläche	ca. 294 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1933

Kaufpreis	1.390.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

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



Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

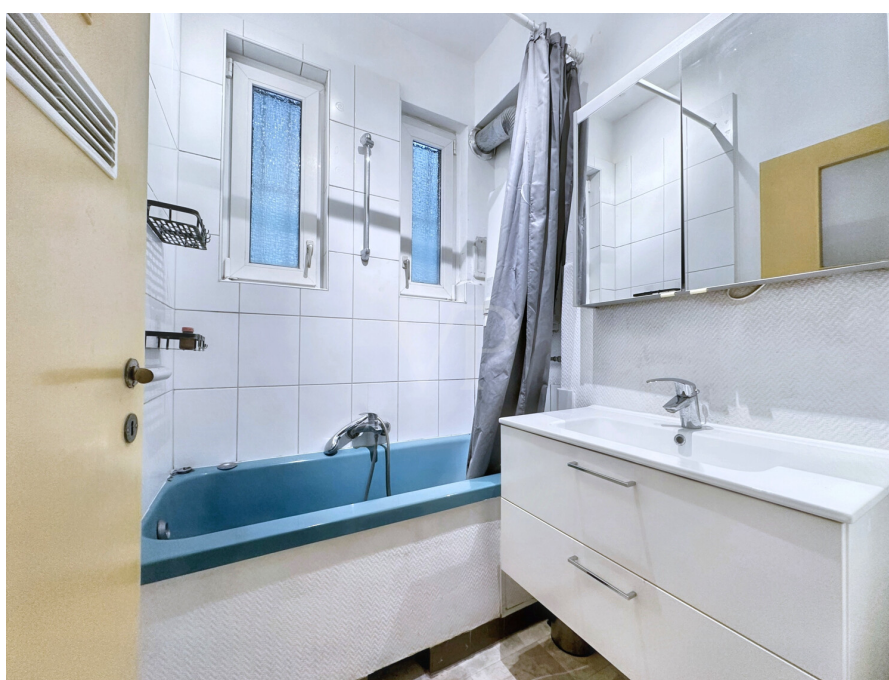
## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

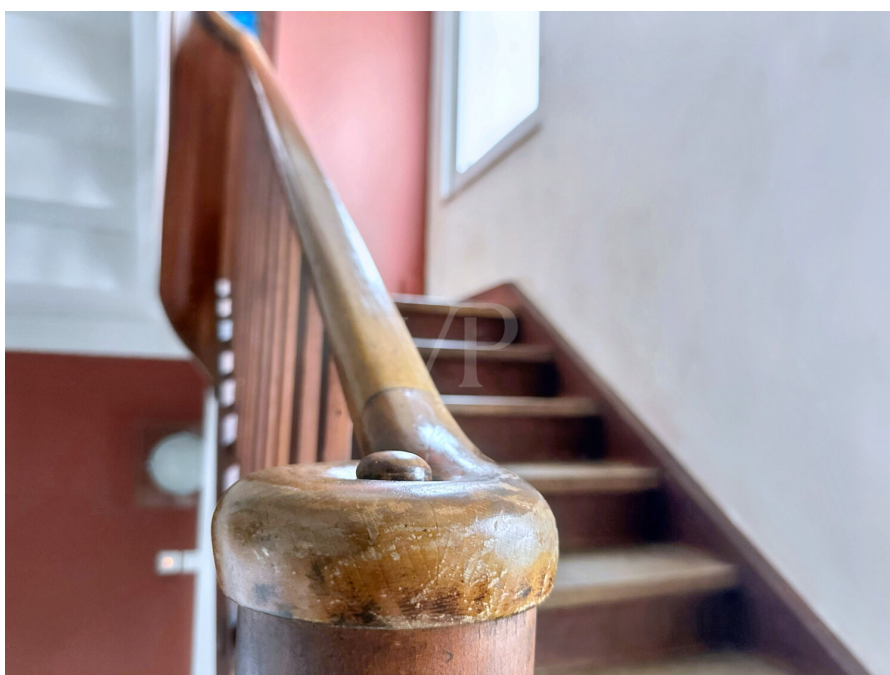
## Die Immobilie





Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

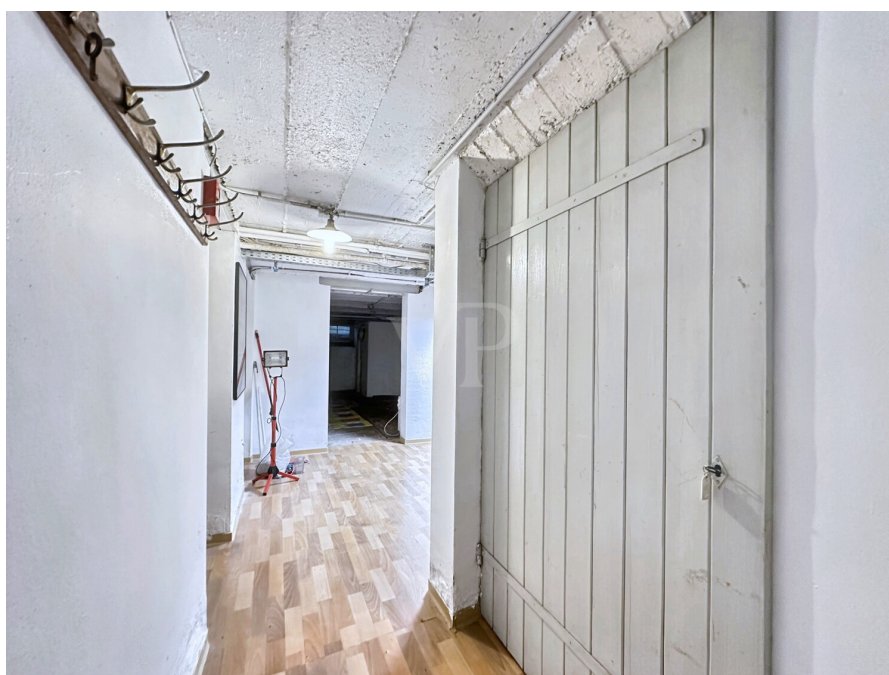
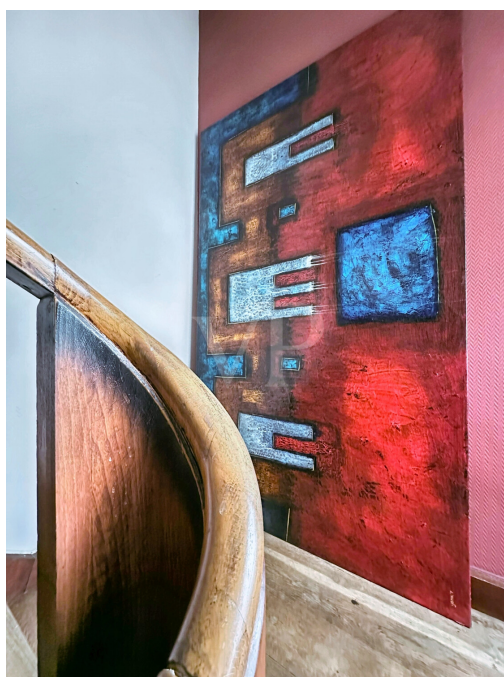
## Die Immobilie





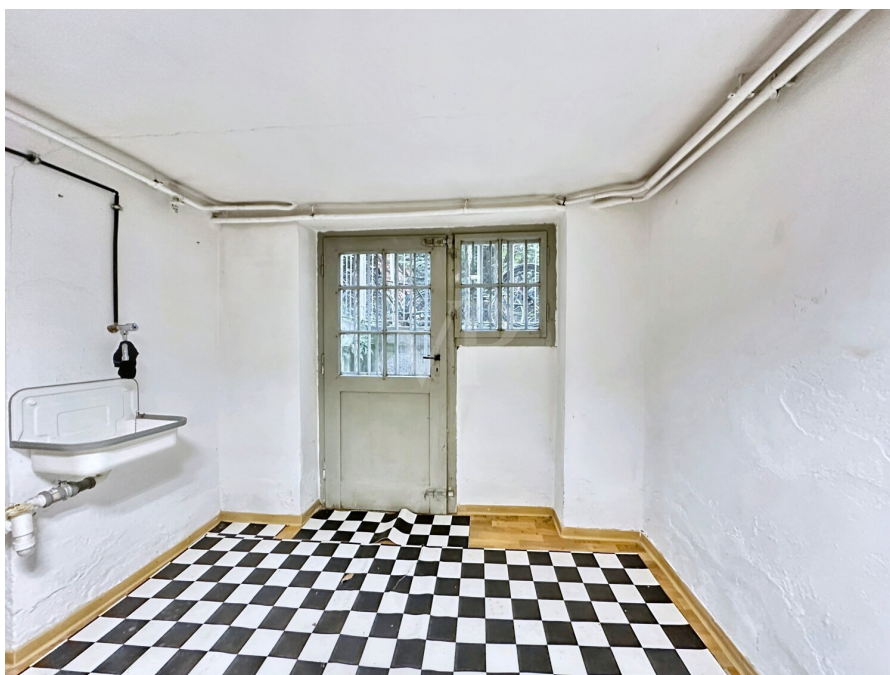
Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003 - 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



Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Grundrisse



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2020
010		



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2020
011		



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	A3 (297 x 420 mm)	23.11.2024
012		



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	A3 (297 x 420 mm)	23.11.2024
013		



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1

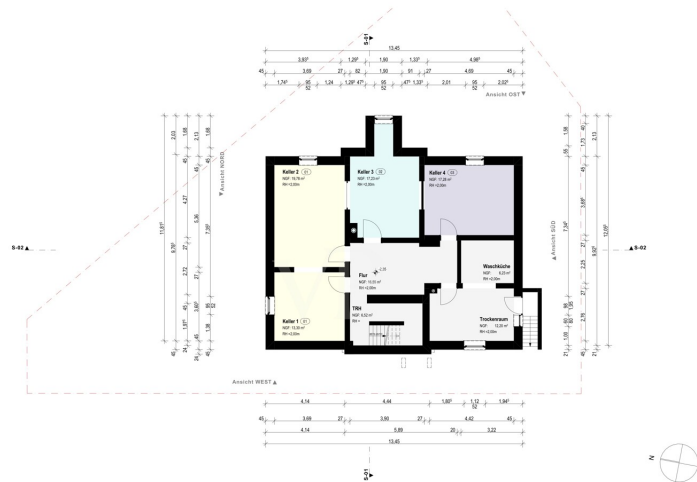
Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 420 x 297 A3  
Datum: 23.01.2024  
008



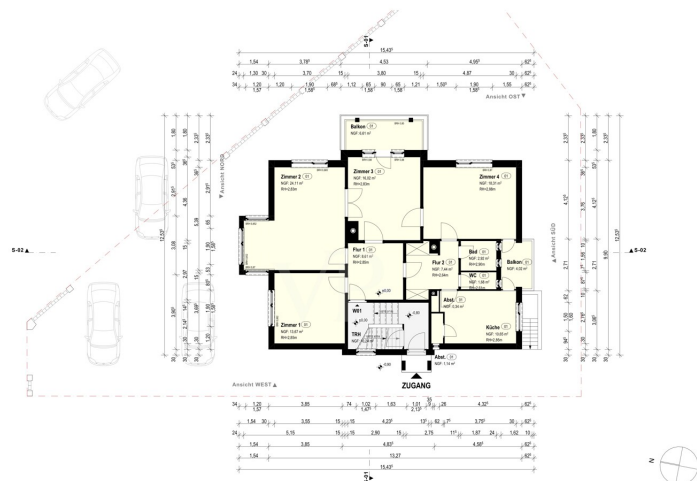
Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 2-2

Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 420 x 297 A3  
Datum: 23.01.2024  
009



**Abgeschlossenheitserklärung  
KELLERGEHOSS**

Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 420 x 297 A1  
Datum: 23.01.2020  
**001**

**Abgeschlossenheitserklärung  
ERDGEHOSS**

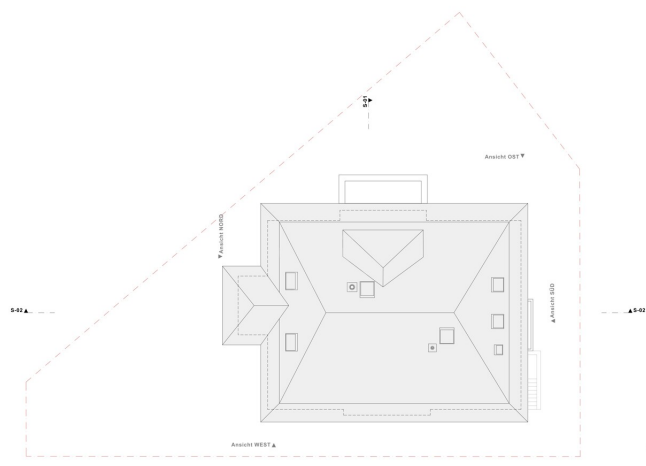
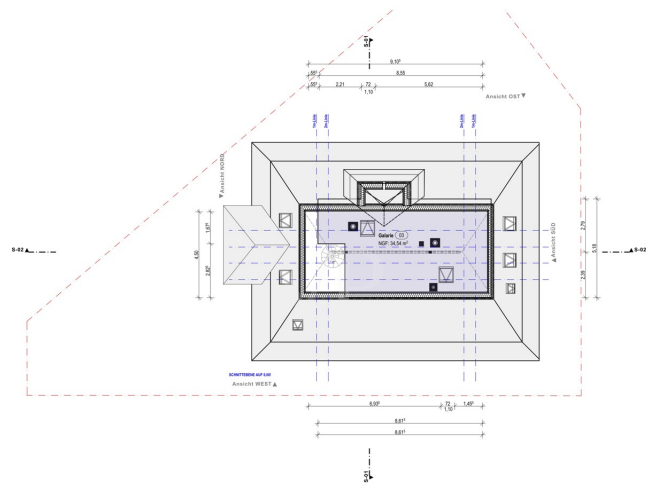
Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 420 x 297 A1  
Datum: 23.01.2020  
**002**

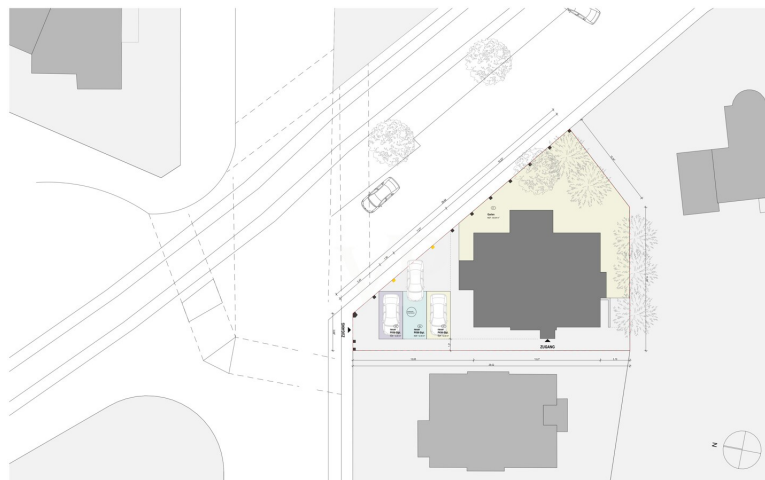


McGlad	BlotgröSe	Datum
1.108	429 x 297 A3	23.01.2009
<b>003</b>		



MacGillivray	Blotting	Date:
1:100	400 x 257 A3	23.01.2006
<b>004</b>		



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

## WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

23.01.2026

Untergeschoss	WF	AF	VF	TF	NF	NGF	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	104,69	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	11,79	
WOHNFLÄCHE GESAMT							
	285,19	10,63	52,25	18,43	67,69	483,45	295,82
Wohnfläche inkl. Balkone (50%)							
	295,815						
WE01 inkl. Balkon 50%	110,21 m²						
WE02 inkl. Balkon 50%	110,00 m²						
WE03	75,62 m²						
PKW-Stellplatz							
	12,50 m²						
	12,50 m²						
	12,50 m²						
Garten							
	125,04 m²						

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgerecht. Die Unterteilungen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Objektnummer: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1933 errichtet und befindet sich auf einem ca. 427 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ca. 105,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet eine ca. 85 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung. Die vermietbare Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 300,75 m<sup>2</sup>.

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: 25018003 - 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
- ausgebautes Dachgeschoss-Maisonette 78 qm
- Obergeschoss 105,25 qm
- Erdgeschoss 110,50 qm
- Kellergeschoss ca. 100 qm
- Vermietbarer Wohnraum 300,75 qm

Objektnummer: 25018003 - 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 - 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 - 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)