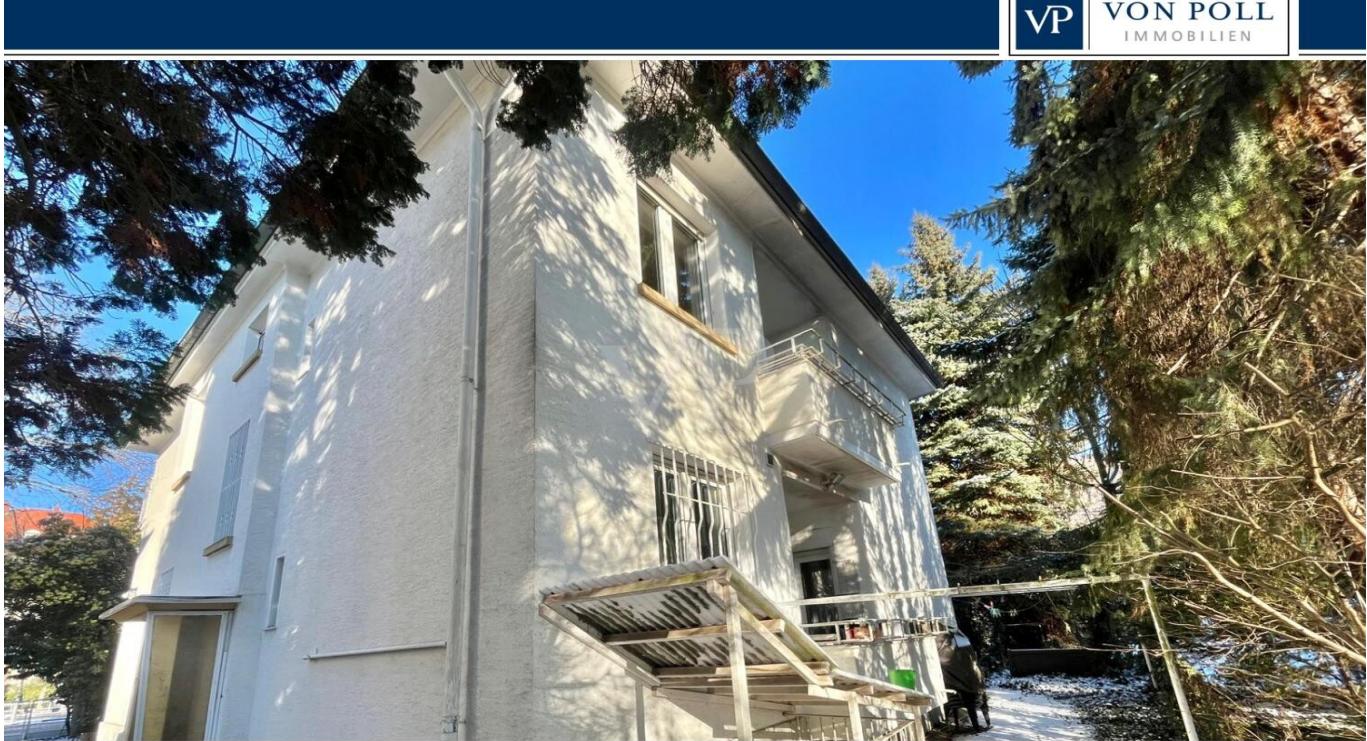


Heidelberg/Weststadt

Hochparterrewohnung mit Garten – mit etwas Liebe erstrahlt sie als Schmuckstück

Objektnummer: 25018003_1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • 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	Kaufpreis	580.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m ²	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2006
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1933		

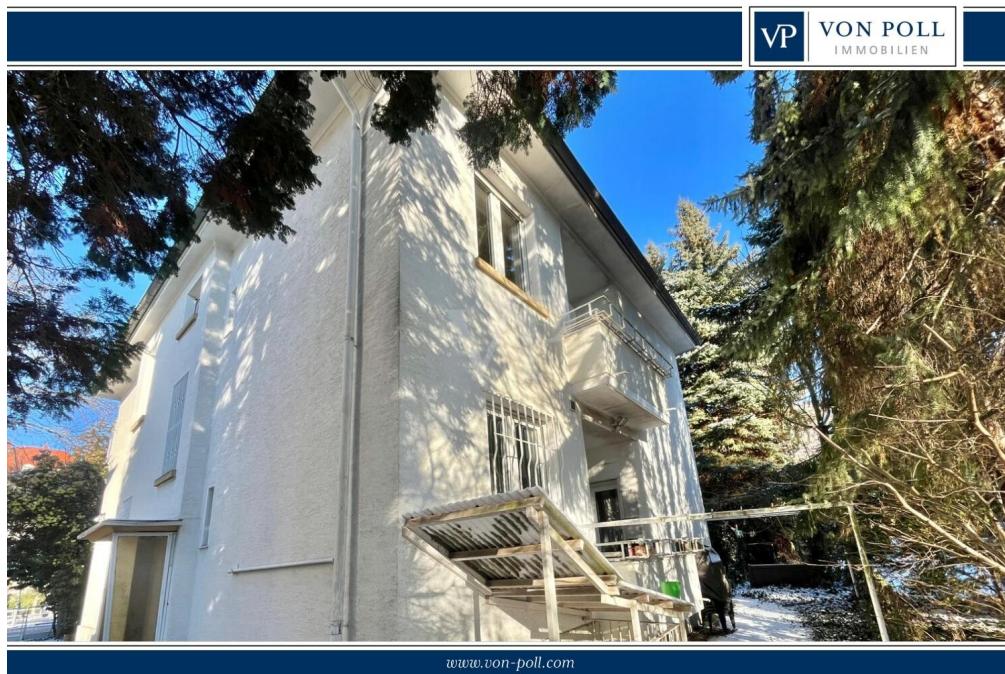
Objektnummer: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Auf einen Blick: Energiedaten

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

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



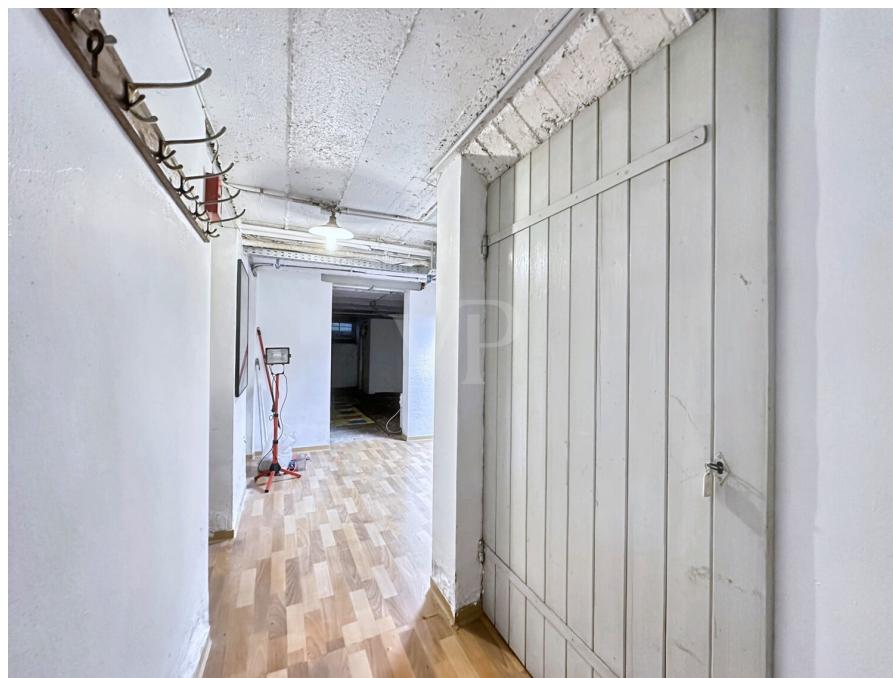
Objektnummer: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



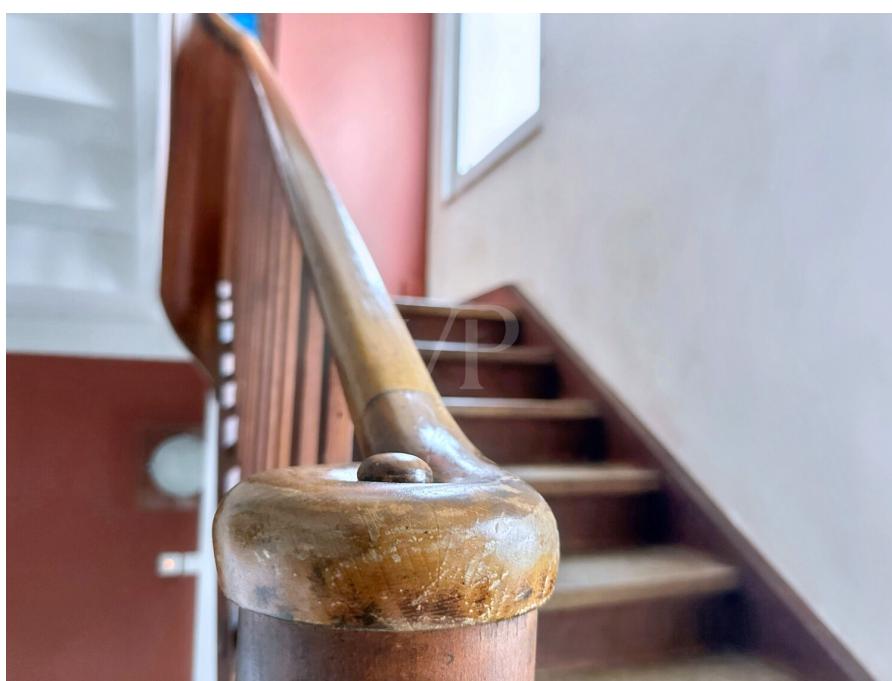
Objektnummer: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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



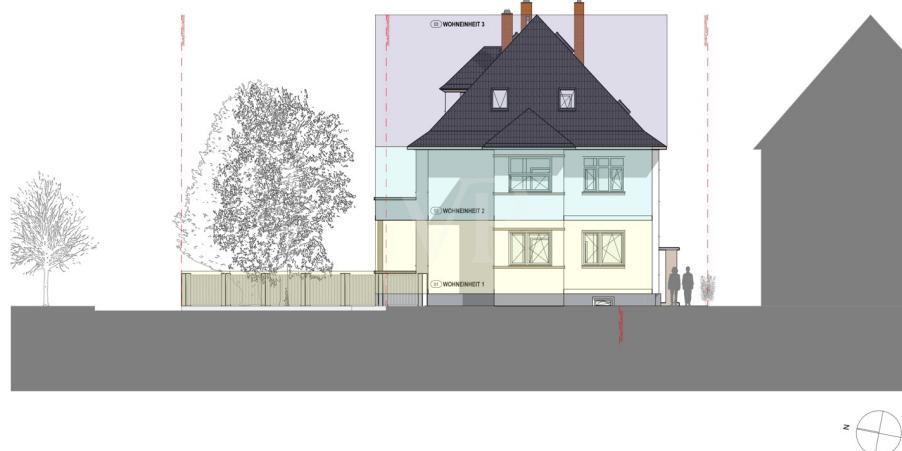
Objektnummer: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT NORD

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026
010

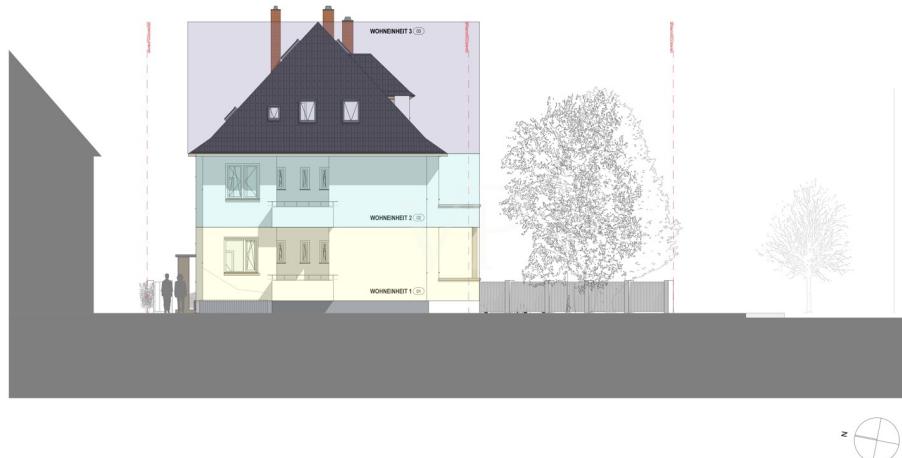


Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT OST

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026
011

Objektnummer: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT SÜD

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026
012

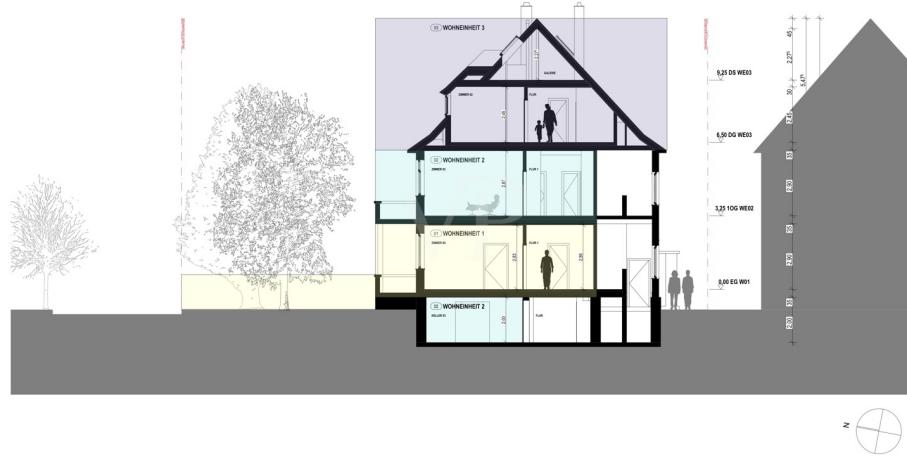


Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT WEST

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026
013

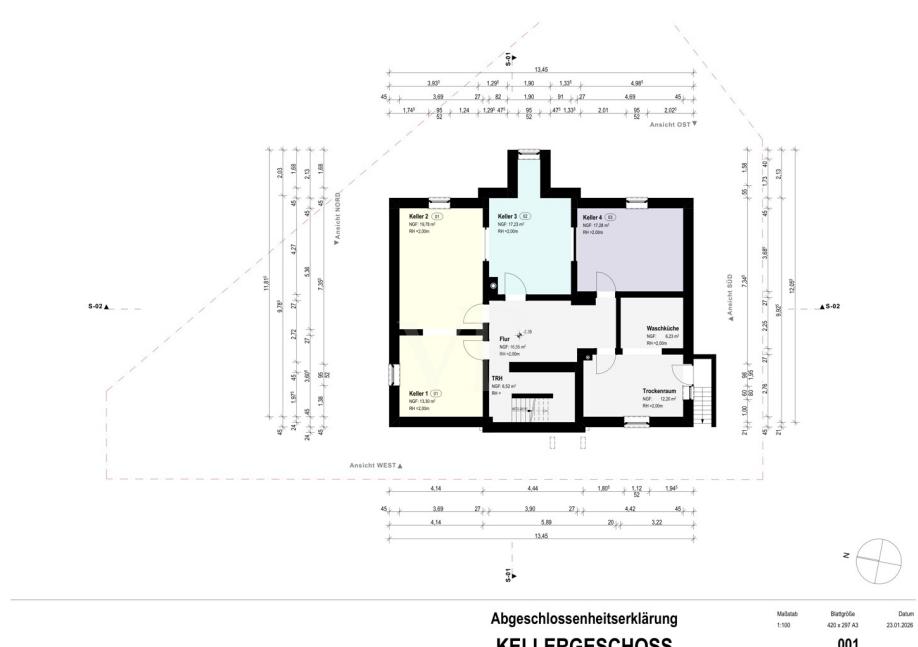
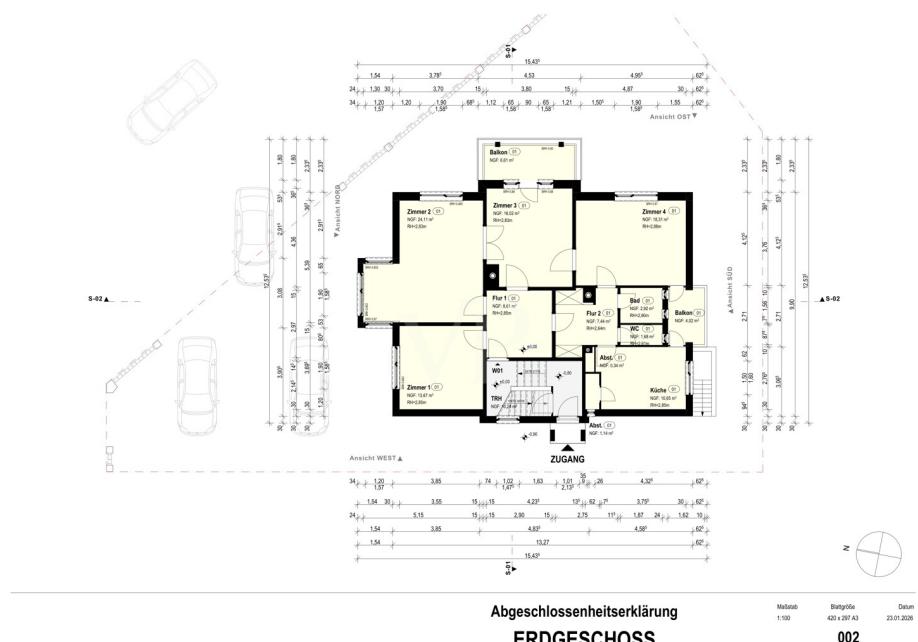
Objektnummer: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



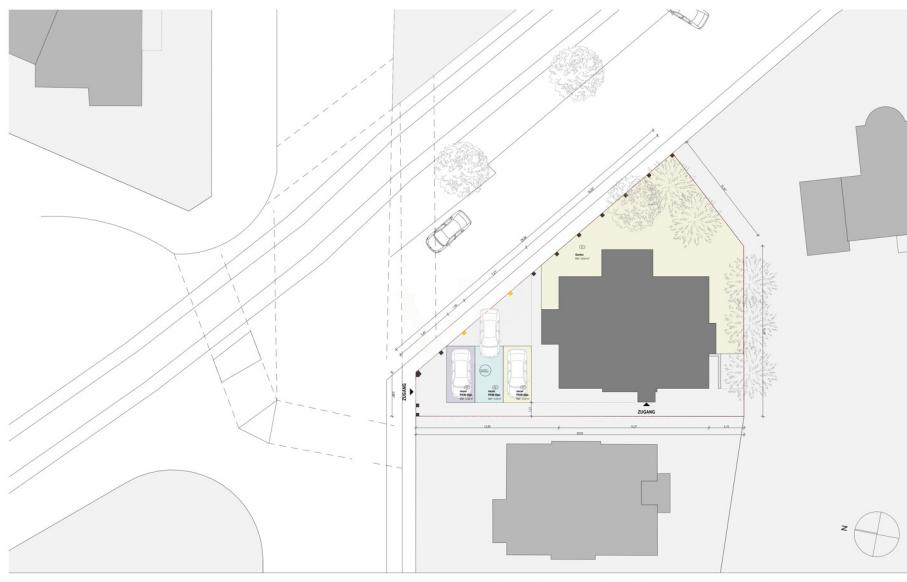
Objektnummer: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

Die Immobilie



WOHNFLÄCHENERMITTLUNG						
	MF	AF	VF	TF	M	GES.
Außen						
Aufer 1					13,30	13,30
Aufer 2					13,70	13,70
Aufer 3					17,23	17,23
Aufer 4					17,28	17,28
Für					16,05	16,05
Wannsche					0,23	0,23
Treppenhaus					0,20	0,20
ZG					0,02	0,02
	0,00	0,00	25,07	18,43	87,59	100,00

1. Obergeschoss						
	MF	AF	VF	TF	M	GES.
Treppenhaus					10,24	10,24
Für 1					8,81	8,81
Für 2					7,45	7,45
Dreier 1					13,67	13,67
Dreier 2					24,11	24,11
Dreier 3					16,02	16,02
Dreier 4					16,31	16,31
Mit					2,82	2,82
Küche					1,68	1,68
WC					0,00	0,00
Ast					0,34	0,34
Ast					1,14	1,14
Aufzug					0,00	0,00
Balkon 90%					2,01	2,01
Balkon 50%					3,31	3,31
ZG					104,69	104,69
	0,00	0,00	10,24	0,00	0,00	116,21

2. Obergeschoss						
	MF	AF	VF	TF	M	GES.
Treppenhaus					10,24	10,24
Für 1					8,81	8,81
Für 2					7,35	7,35
Dreier 1					13,67	13,67
Dreier 2					16,02	16,02
Dreier 3					16,02	16,02
Dreier 4					16,31	16,31
Mit					2,82	2,82
Küche					1,68	1,68
WC					1,17	1,17
Ast					0,00	0,00
Ast					1,14	1,14
Aufzug					0,00	0,00
Balkon 90%					2,01	2,01
Balkon 50%					3,31	3,31
ZG					104,69	104,69
	0,00	0,00	10,24	0,00	0,00	116,21

Dachgeschoss						
	MF	AF	VF	TF	M	GES.
Treppenhaus					4,70	4,70
Für					13,10	13,10
Dreier 1					14,84	14,84
Dreier 2					7,35	7,35
Dreier 3					8,10	8,10
Dreier 4					13,29	13,29
Mit					7,06	7,06
Küche					0,00	0,00
WC					0,00	0,00
Ast					0,00	0,00
Aufzug					0,00	0,00
Balkon 90%					0,00	0,00
Balkon 50%					0,00	0,00
ZG					63,63	63,63
	0,00	0,00	4,70	0,00	0,00	63,63

Dach						
	MF	AF	VF	TF	M	GES.
Gesamtbaufläche	11,79	0,00	0,00	0,00	34,54	34,54
	11,79	0,00	0,00	0,00	34,54	34,54
Wohnfläche GESAMT	285,19	10,03	52,25	18,43	87,83	423,48
Wohnfläche im Balkon (20%)	57,04	2,01	10,50	3,68	17,57	206,82
	57,04	2,01	10,50	3,68	17,57	206,82
Wohnfläche im Balkon (50%)	28,52	1,01	5,25	1,84	8,78	103,41
	28,52	1,01	5,25	1,84	8,78	103,41
WEST incl. Balkon (20%)	110,21 m ²	PIW8-Gehyra	12,08 m ²	Gesamt	125,04 m ²	
WEST incl. Balkon (50%)	110,00 m ²	PIW8-Gehyra	12,00 m ²			

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 m² großen Grundstück errichtet wurde. Sie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 110 m² 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/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com