

Heidelberg/Weststadt

# Stilvolle Belle-Etage in charmantem Mehrfamilienhaus von 1933, 1 Stellplatz

Objektnummer: 26018010\_2



**KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26018010\_2 - 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\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26018010_2	Kaufpreis	560.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1933	Modernisierung / Sanierung	2006
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



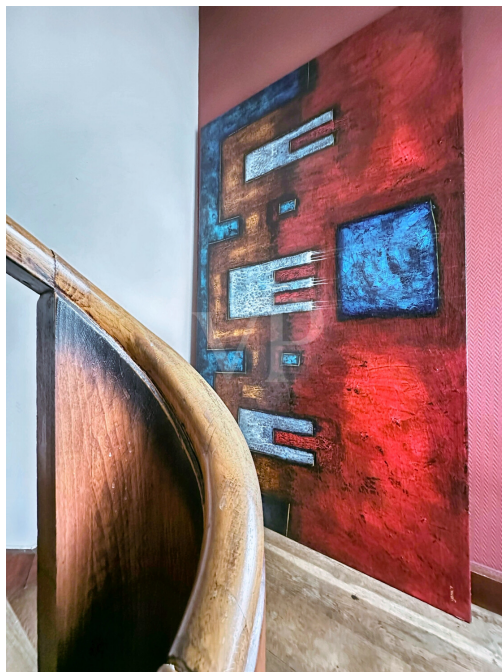
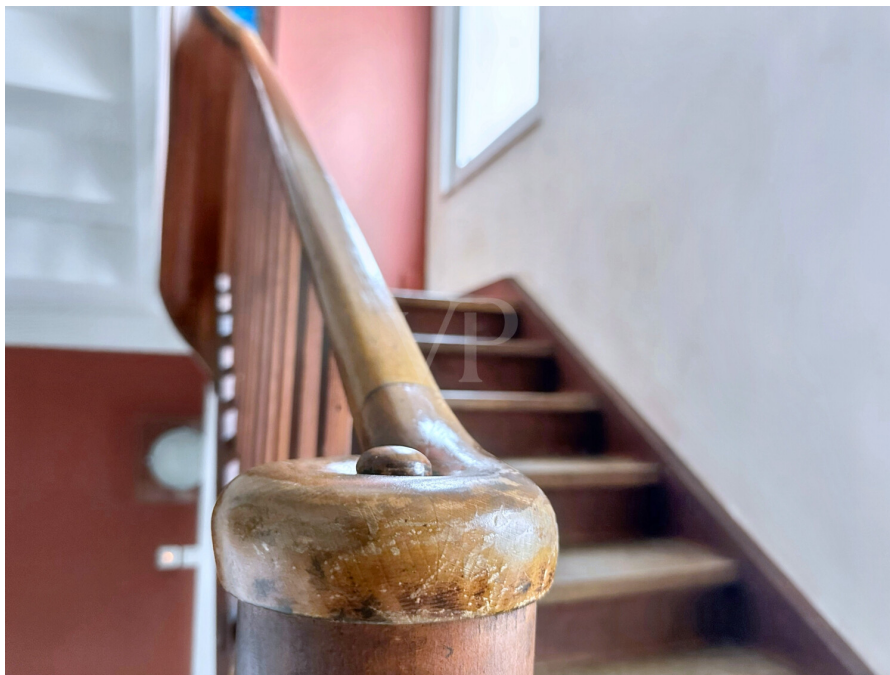
Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 x 297 A3 Datum 22.01.2028

010



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 x 297 A3 Datum 22.01.2028

011

Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	A3 (297 x 420)	22.01.2025

012



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	A3 (297 x 420)	22.01.2025

013

Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2028

008



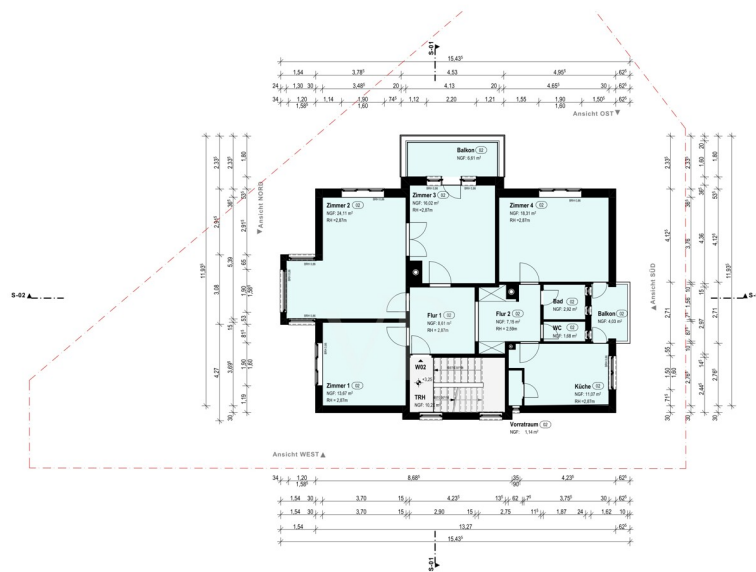
Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 2-2

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2028

009

Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung  
**OBERGESCHOSS**

Maßstab 1:100  
Baugröße 420 x 297 A3  
Datum 22.01.2026

**003**



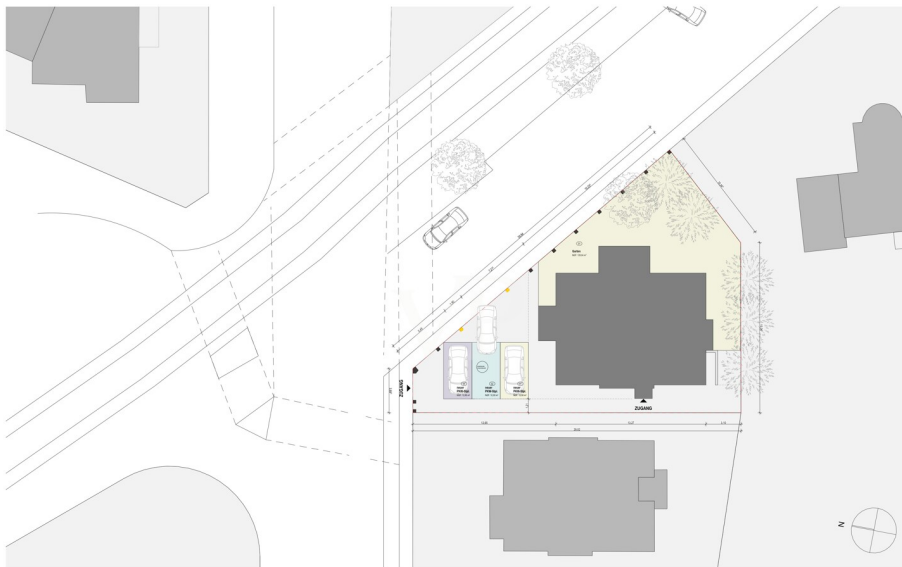
Abgeschlossenheitserklärung  
**KELLERGESCHOSS**

Maßstab 1:100  
Baugröße 420 x 297 A3  
Datum 22.01.2026

**001**

Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie



Abgeschlossenheitklärung  
**AUSSENANLAGE**

Masstab 1:200 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 23.01.2026

007

**WOHNFÄCHERMITTLUNG**

01.01.2026

Objektkategorie	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				16,00		16,00		
Wohnfläche				6,23		6,23		
Trockenraum				6,02	12,20	12,20		
Tagesabteil						6,02		
<b>WF</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22,07</b>	<b>18,43</b>	<b>67,00</b>	<b>110,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Tagesabteil</b>			10,24			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			
Balk	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		
<b>WF</b>	<b>104,69</b>	<b>5,32</b>		<b>10,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>116,27</b>
<b>Tagesabteil</b>			10,24			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			
Balk	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		
<b>WF</b>	<b>104,69</b>	<b>5,32</b>		<b>10,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>116,27</b>
<b>Tagesabteil</b>			8,70			8,70		
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			
Balk	2,20				2,20			
<b>WF</b>	<b>60,80</b>	<b>0,00</b>		<b>8,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60,00</b>	<b>69,50</b>
<b>Tagesabteil</b>			11,70			11,70		
Flur	11,70				11,70			
<b>WF</b>	<b>11,70</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34,24</b>	<b>11,70</b>
<b>WOHNFÄCHER MITTLERE WERTUNG</b>	<b>295,19</b>	<b>10,33</b>		<b>67,20</b>	<b>18,43</b>	<b>67,00</b>	<b>431,00</b>	<b>296,00</b>
<b>WOHNFÄCHER MITTLERE WERTUNG 50%</b>	<b>295,19</b>							
WEG 10%	11,02 m <sup>2</sup>				11,02 m <sup>2</sup>			11,02 m <sup>2</sup>
WEG 10%	11,02 m <sup>2</sup>				11,02 m <sup>2</sup>			11,02 m <sup>2</sup>
WEG 10%	11,02 m <sup>2</sup>				11,02 m <sup>2</sup>			11,02 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Wohnung befindet sich in der Belle Etage 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. 106 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre klassische Raumaufteilung sowie die gelungene Kombination aus historischem Charakter und attraktivem Potenzial zur Modernisierung.

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 fachgerechte Aufarbeitung wieder in neuem Glanz erstrahlen. Auch die Wandflächen benötigen eine zeitgemäße Überarbeitung, um ein frisches und modernes Wohnambiente zu schaffen. Darüber hinaus sollten die Elektroinstallation sowie die Fenster erneuert werden.

Mehrere gut geschnittene Zimmer bieten sich ideal als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume an. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung. Die Lage überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Umgebung – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die den besonderen Charme einer Belle Etage mit der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung zu schätzen wissen.

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

**Objektnummer: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Ausstattung und Details

- Belle Etage
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche 110 qm
- zentrale Lage
- Gasetagenheizungen
- Kastenfenster
- Eichenparkett
- hohe Decken
- 1 Stellplatz

**Objektnummer: 26018010\_2 - 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\_2 - 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 vorbehaltenlich 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\_2 - 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)