

Heidelberg/Weststadt

# Hochparterrewohnung mit Garten – mit etwas Liebe erstrahlt sie als Schmuckstück, 1 Stellplatz

Objektnummer: 26018010\_1

NEUER PREIS



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

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

**Objektnummer: 26018010\_1 - 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\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26018010_1</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>560.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2006</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1933</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



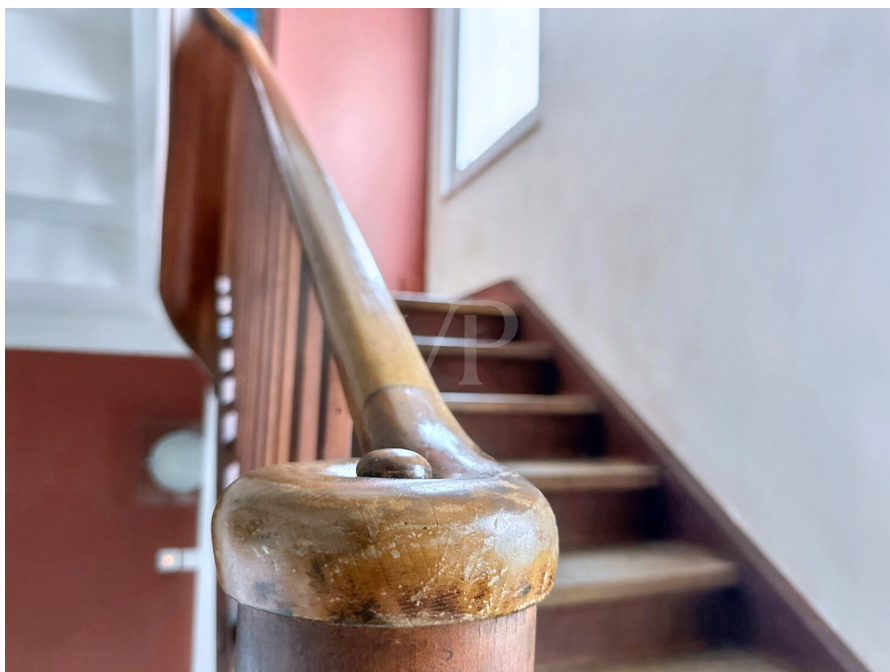
Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



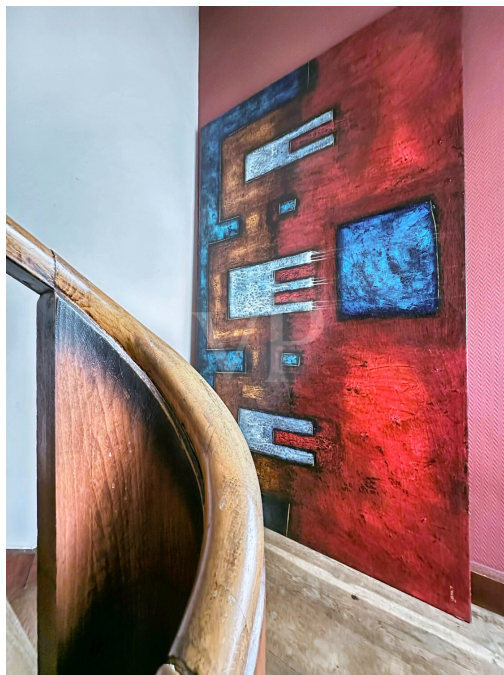
Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



Objektnummer: 26018010\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Grundrisse



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 402 x 297 A2  
Datum: 23.01.2025  
010



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 402 x 297 A2  
Datum: 23.01.2025  
011



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	A3 (297 x 420)	23.11.2024
	<b>012</b>	



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	A3 (297 x 420)	23.11.2024
	<b>013</b>	



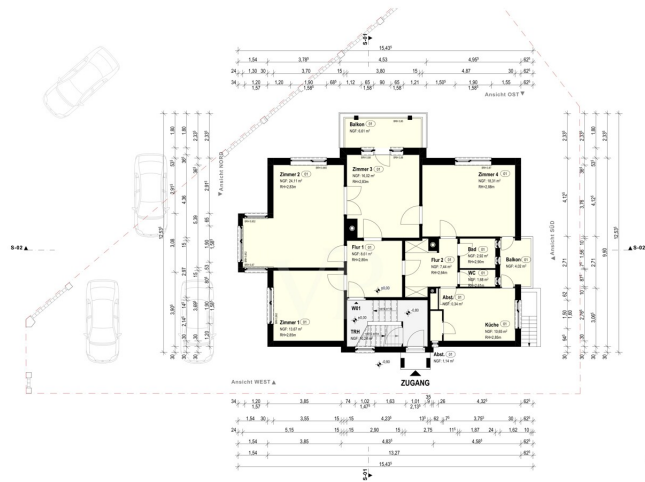
Abgeschlossenheitserklärung  
**SCHNITT 1-1**

Maßstab: 1:100  
Blattgröße: A3  
Datum: 23.01.2024  
**008**



Abgeschlossenheitserklärung  
**SCHNITT 2-2**

Maßstab: 1:100  
Blattgröße: A3  
Datum: 23.01.2024  
**009**



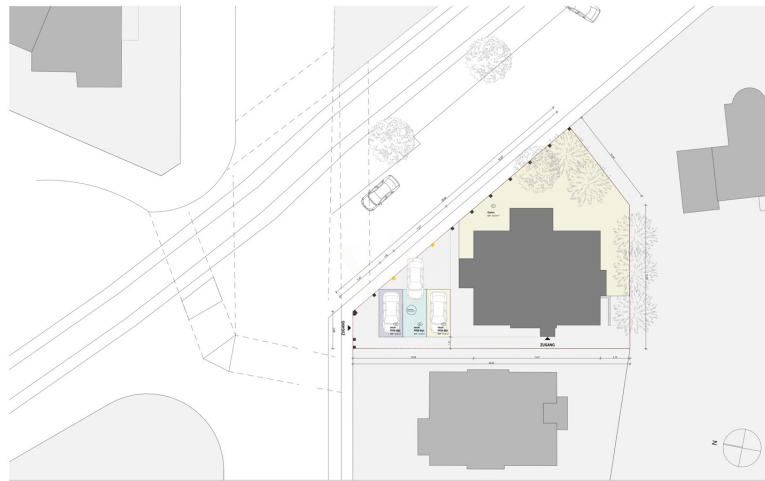
Abgeschlossenheitserklärung  
**ERDGESCHOSS**

Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 421 x 297 A3  
Datum: 23.07.2008  
**002**



Abgeschlossenheitserklärung  
**KELLERGESCHOSS**

Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 421 x 297 A3  
Datum: 23.07.2008  
**001**



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		6,23	16,55	
Waschküche				6,23		6,23	
Trockenraum				12,20		12,20	
Treppenhaus			6,52			6,52	
<b>m²</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23,07</b>	<b>18,43</b>	<b>67,69</b>	<b>109,19</b>	<b>0,00</b>
<b>Erdgeschoss</b>							
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	
<b>m²</b>	<b>104,89</b>	<b>5,32</b>	<b>10,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>120,45</b>	<b>110,21</b>
<b>1. Obergeschoss</b>							
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	
<b>m²</b>	<b>104,68</b>	<b>5,32</b>	<b>10,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>120,24</b>	<b>110,00</b>
<b>Dachgeschoss</b>							
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	
<b>m²</b>	<b>63,83</b>	<b>0,00</b>	<b>8,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99,05</b>	<b>63,83</b>
<b>Dachspitz</b>							
Galerie	11,79					11,79	
<b>m²</b>	<b>11,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11,79</b>	<b>11,79</b>

Dieser Grundriss wurde erstellt von uns, wir garantieren nicht für die Richtigkeit der Angaben.

Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

WOHNFLÄCHE: GESAMT	295,14	10,63	62,25	8,43	67,69	295,14
WE02 inkl. Balkon 50%	110,00 m²				12,50 m²	
WE03	75,62 m²					

**Objektnummer: 26018010\_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 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Sie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> 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: 26018010\_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
- 1 Stellplatz

**Objektnummer: 26018010\_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: 26018010\_1 - 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\_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](mailto:heidelberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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