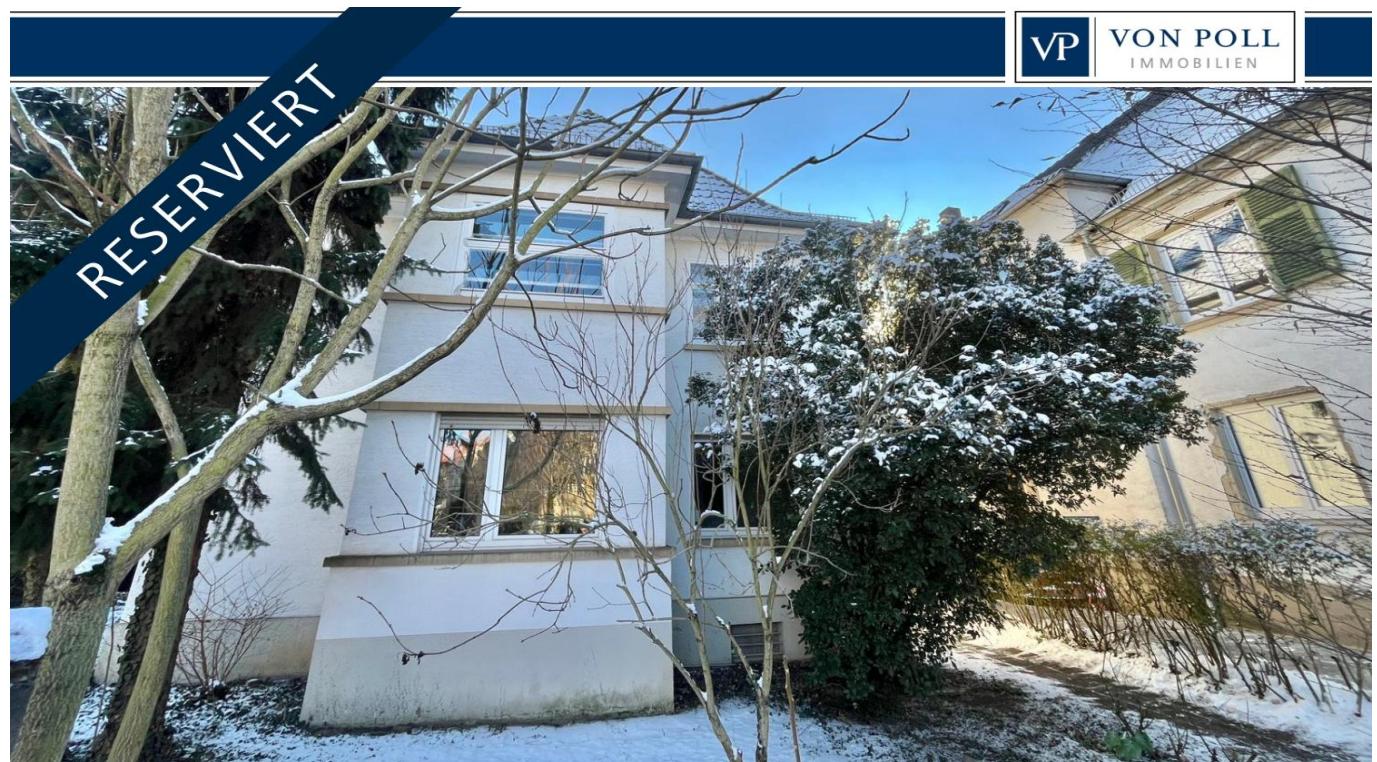


Heidelberg/Weststadt

## Dachgeschoßwohnung in zentraler Lage

*Objektnummer: 25018003\_3*



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

**KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25018003_3	Kaufpreis	300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoß
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Modernisierung / Sanierung	2006
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1933	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 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

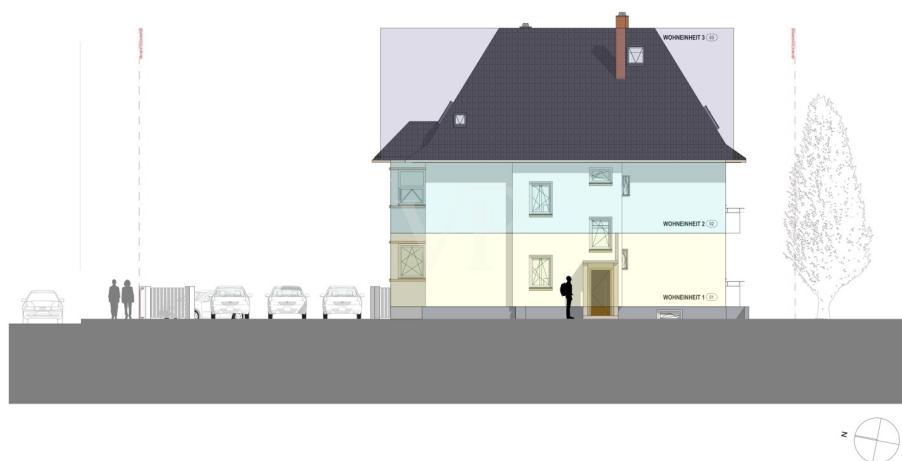
Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

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

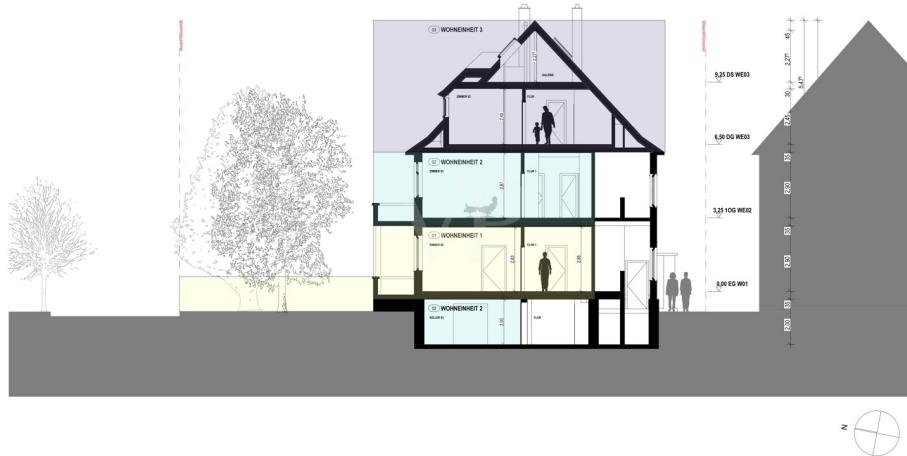


Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

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

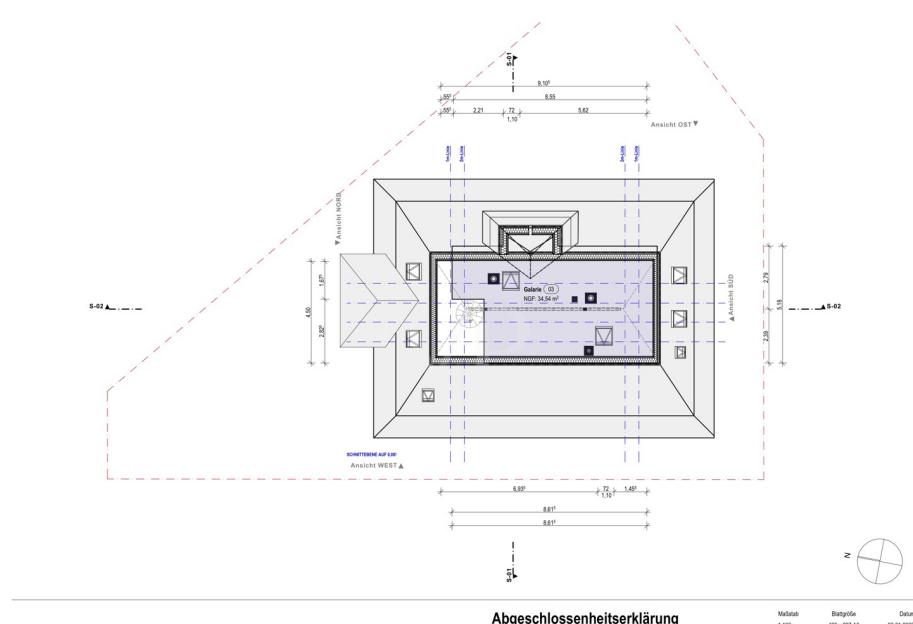
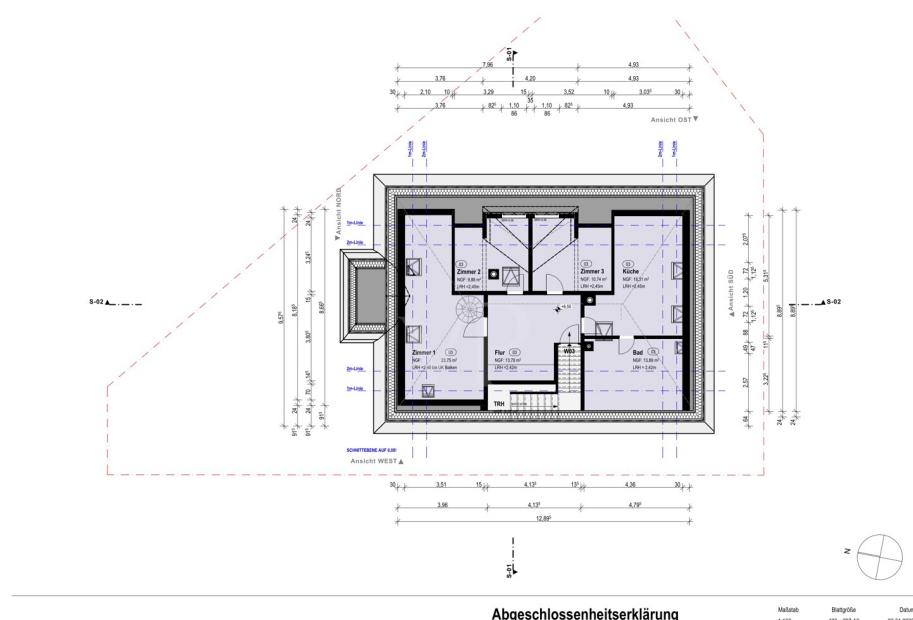
Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



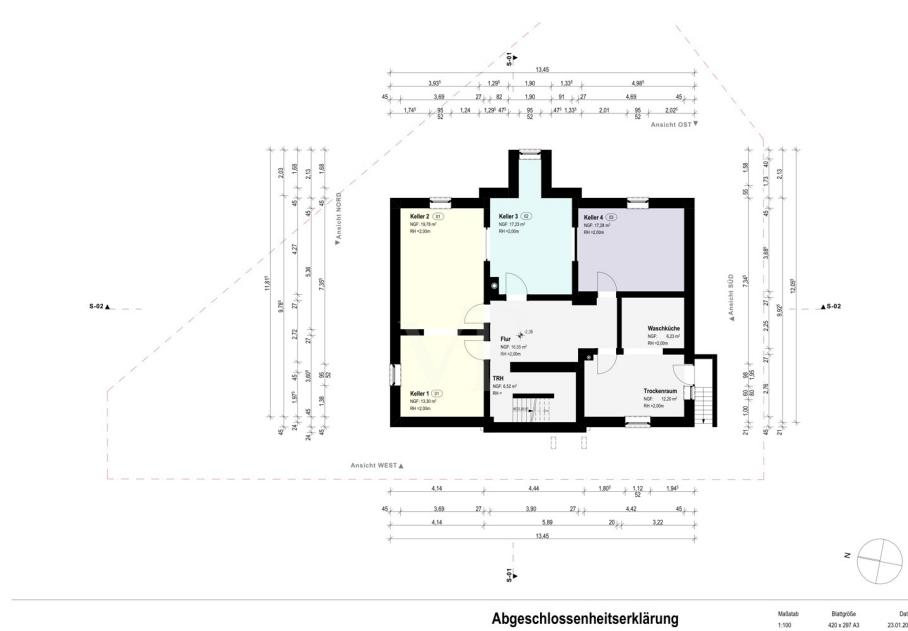
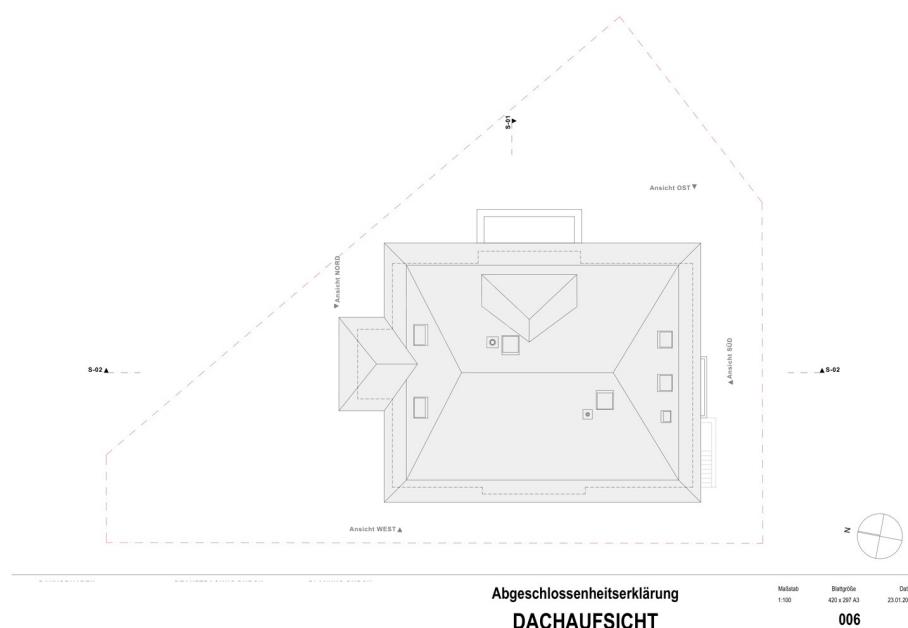
Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



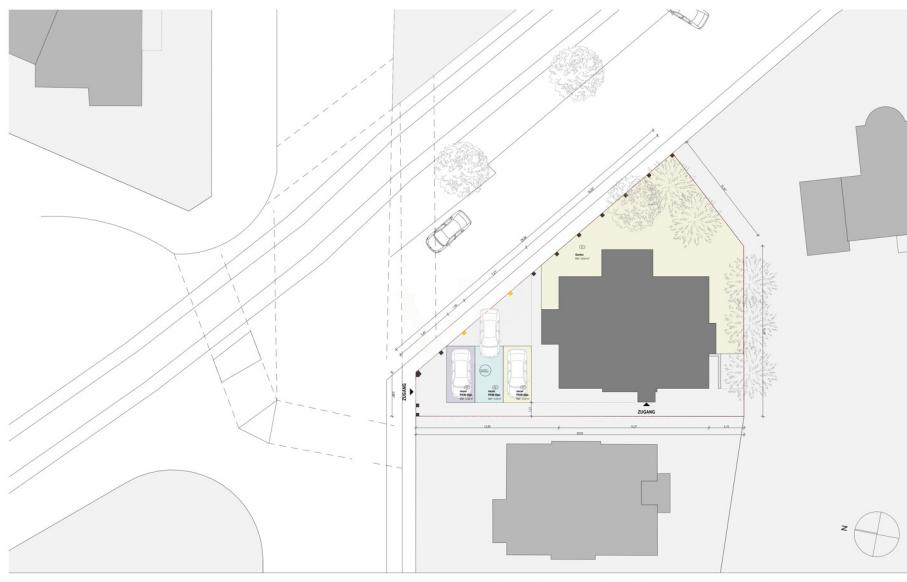
Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Die Immobilie



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

1. Obergeschoss						
	MF	AF	VF	TF	M	GES
Treppenhaus					10,24	10,24
Für 1					0,01	0,01
Für 2					0,01	0,01
Dreieck 1					13,67	13,67
Dreieck 2					2,41	2,41
Dreieck 3					16,02	16,02
Dreieck 4					16,31	16,31
Mit					2,32	2,32
Küche					1,68	1,68
WC					0,00	0,00
Außen					0,34	0,34
Auß.					1,14	1,14
Auß. Balkon 90%					2,01	2,01
Auß. 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					0,01	0,01
Für 2					0,01	0,01
Dreieck 1					13,67	13,67
Dreieck 2					7,35	7,35
Dreieck 3					8,10	8,10
Dreieck 4					16,02	16,02
Mit					2,32	2,32
Küche					1,68	1,68
WC					1,07	1,07
Außen					0,00	0,00
Auß.					1,14	1,14
Auß. Balkon 90%					2,01	2,01
Auß. 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
Dreieck 1					14,84	14,84
Dreieck 2					7,35	7,35
Dreieck 3					8,10	8,10
Dreieck 4					16,02	16,02
Mit					1,32	1,32
ZG					7,06	7,06
	0,00	0,00	4,70	0,00	0,00	53,65

Dachgeschoss						
	MF	AF	VF	TF	M	GES
ZG					11,79	11,79
	0,00	0,00	0,00	0,00	34,54	34,54
	11,79	0,00	0,00	0,00	11,79	11,79

WONFLÄCHE GESAMT						
	MF	AF	VF	TF	M	GES
WONFLÄCHE im Balkon (20%)	295,19	10,63	52,25	18,43	87,83	422,48
	295,19	10,63	52,25	18,43	87,83	422,48
WONFLÄCHE im Balkon (50%)	492,32	21,26	87,48	37,86	145,66	295,82
	492,32	21,26	87,48	37,86	145,66	295,82

**Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> befindet sich im Dachgeschoss eines freistehenden Mehrfamilienhauses, das 1933 errichtet und 2006 modernisiert wurde. Das Haus steht auf einem ca. 427 m<sup>2</sup> 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: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Alles zum Standort

Die Weststadt gehört zu den beliebtesten Stadtteilen Heidelbergs. Ihre besonderen Vorteile 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\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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