

Heidelberg/Weststadt

# Stylish first floor in a charming 1933 apartment building

Property ID: 25018003\_2



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

**PURCHASE PRICE: 620.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105,25 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## At a glance

Property ID	25018003_2
Living Space	ca. 105,25 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1933

Purchase Price	620.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2006
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	165.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.09.2018	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000



Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



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





Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property





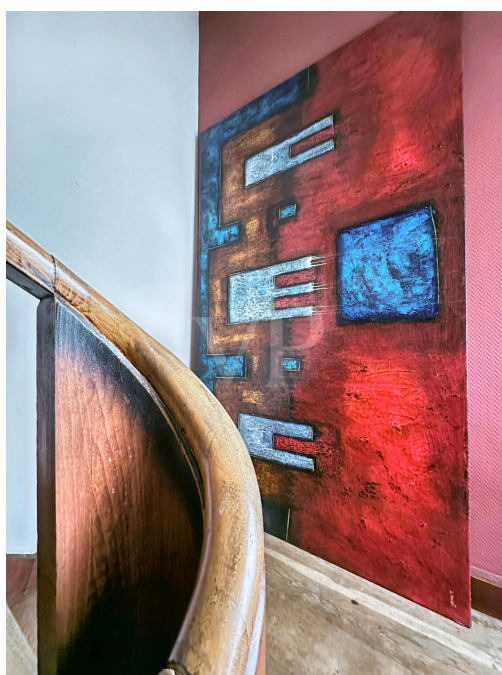
Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property





Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property





Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property





Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property





Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property





Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab 1:100  
Baugröße 421 x 247 m  
Datum 23.07.2025

010

Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Abgeschlossenheitserklärung  
**ANSICHT OST**

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2026
<b>011</b>		



Abgeschlossenheitserklärung  
**ANSICHT SÜD**

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2026
<b>012</b>		

Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

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



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 x 297 A3 Datum 23.01.2026  
008



Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

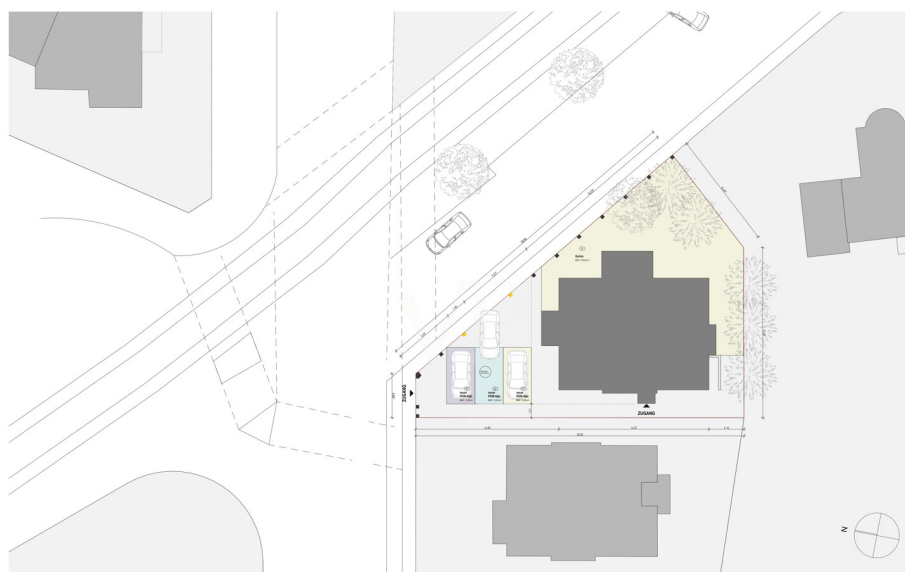
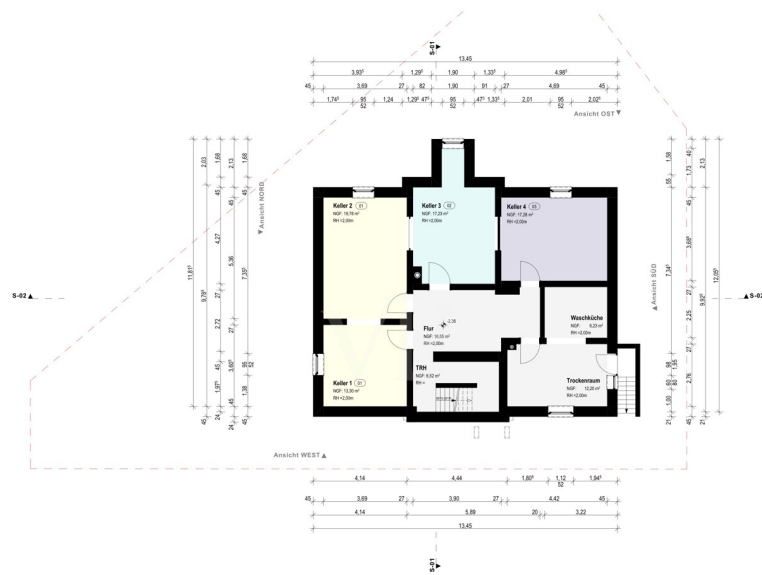
## The property

Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 2-2Maßstab  
1:100  
Etagegröße  
420 x 297 A3  
Datum  
23.01.2026  
009Abgeschlossenheitserklärung  
OBERGESCHOSSMaßstab  
1:100  
Etagegröße  
420 x 297 A3  
Datum  
23.01.2026  
003



Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property

## WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

20.09.2016

Objektbezeichnung	WF	AF	VF	TF	WF	WF	WF
Keller 1					12,20		12,20
Keller 2					19,70		19,70
Keller 3					17,20		17,20
Keller 4					17,20		17,20
Flur			16,05				16,05
Wohnfläche				6,25			6,25
Terrassenraum				12,20			12,20
Terrassen							18,70
<b>WF</b>	0,00	0,00			22,07	18,43	67,58
<b>Summe</b>							106,18
<b>Summe 50%</b>							53,09
<b>Summe 100%</b>							106,18
<b>Summe 150%</b>							159,27
<b>Summe 200%</b>							212,36
<b>Summe 250%</b>							265,45
<b>Summe 300%</b>							318,54
<b>Summe 350%</b>							371,63
<b>Summe 400%</b>							424,72
<b>Summe 450%</b>							477,81
<b>Summe 500%</b>							530,90
<b>Summe 550%</b>							583,99
<b>Summe 600%</b>							637,08
<b>Summe 650%</b>							690,17
<b>Summe 700%</b>							743,26
<b>Summe 750%</b>							796,35
<b>Summe 800%</b>							849,44
<b>Summe 850%</b>							902,53
<b>Summe 900%</b>							955,62
<b>Summe 950%</b>							1008,71
<b>Summe 1000%</b>							1061,80
<b>Summe 1050%</b>							1114,89
<b>Summe 1100%</b>							1167,98
<b>Summe 1150%</b>							1221,07
<b>Summe 1200%</b>							1274,16
<b>Summe 1250%</b>							1327,25
<b>Summe 1300%</b>							1380,34
<b>Summe 1350%</b>							1433,43
<b>Summe 1400%</b>							1486,52
<b>Summe 1450%</b>							1539,61
<b>Summe 1500%</b>							1592,70
<b>Summe 1550%</b>							1645,79
<b>Summe 1600%</b>							1698,88
<b>Summe 1650%</b>							1751,97
<b>Summe 1700%</b>							1805,06
<b>Summe 1750%</b>							1858,15
<b>Summe 1800%</b>							1911,24
<b>Summe 1850%</b>							1964,33
<b>Summe 1900%</b>							2017,42
<b>Summe 1950%</b>							2070,51
<b>Summe 2000%</b>							2123,60
<b>Summe 2050%</b>							2176,69
<b>Summe 2100%</b>							2229,78
<b>Summe 2150%</b>							2282,87
<b>Summe 2200%</b>							2335,96
<b>Summe 2250%</b>							2389,05
<b>Summe 2300%</b>							2442,14
<b>Summe 2350%</b>							2495,23
<b>Summe 2400%</b>							2548,32
<b>Summe 2450%</b>							2601,41
<b>Summe 2500%</b>							2654,50
<b>Summe 2550%</b>							2707,59
<b>Summe 2600%</b>							2760,68
<b>Summe 2650%</b>							2813,77
<b>Summe 2700%</b>							2866,86
<b>Summe 2750%</b>							2919,95
<b>Summe 2800%</b>							2973,04
<b>Summe 2850%</b>							3026,13
<b>Summe 2900%</b>							3079,22
<b>Summe 2950%</b>							3132,31
<b>Summe 3000%</b>							3185,40
<b>Summe 3050%</b>							3238,49
<b>Summe 3100%</b>							3291,58
<b>Summe 3150%</b>							3344,67
<b>Summe 3200%</b>							3397,76
<b>Summe 3250%</b>							3450,85
<b>Summe 3300%</b>							3503,94
<b>Summe 3350%</b>							3557,03
<b>Summe 3400%</b>							3610,12
<b>Summe 3450%</b>							3663,21
<b>Summe 3500%</b>							3716,30
<b>Summe 3550%</b>							3769,39
<b>Summe 3600%</b>							3822,48
<b>Summe 3650%</b>							3875,57
<b>Summe 3700%</b>							3928,66
<b>Summe 3750%</b>							3981,75
<b>Summe 3800%</b>							4034,84
<b>Summe 3850%</b>							4087,93
<b>Summe 3900%</b>							4141,02
<b>Summe 3950%</b>							4194,11
<b>Summe 4000%</b>							4247,20
<b>Summe 4050%</b>							4300,29
<b>Summe 4100%</b>							4353,38
<b>Summe 4150%</b>							4406,47
<b>Summe 4200%</b>							4459,56
<b>Summe 4250%</b>							4512,65
<b>Summe 4300%</b>							4565,74
<b>Summe 4350%</b>							4618,83
<b>Summe 4400%</b>							4671,92
<b>Summe 4450%</b>							4725,01
<b>Summe 4500%</b>							4778,10
<b>Summe 4550%</b>							4831,19
<b>Summe 4600%</b>							4884,28
<b>Summe 4650%</b>							4937,37
<b>Summe 4700%</b>							4990,46
<b>Summe 4750%</b>							5043,55
<b>Summe 4800%</b>							5096,64
<b>Summe 4850%</b>							5149,73
<b>Summe 4900%</b>							5202,82
<b>Summe 4950%</b>							5255,91
<b>Summe 5000%</b>							5309,00
<b>Summe 5050%</b>							5362,09
<b>Summe 5100%</b>							5415,18
<b>Summe 5150%</b>							5468,27
<b>Summe 5200%</b>							5521,36
<b>Summe 5250%</b>							5574,45
<b>Summe 5300%</b>							5627,54
<b>Summe 5350%</b>							5680,63
<b>Summe 5400%</b>							5733,72
<b>Summe 5450%</b>							5786,81
<b>Summe 5500%</b>							5839,90
<b>Summe 5550%</b>							5893,00
<b>Summe 5600%</b>							5946,09
<b>Summe 5650%</b>							5999,18
<b>Summe 5700%</b>							6052,27
<b>Summe 5750%</b>							6105,36
<b>Summe 5800%</b>							6158,45
<b>Summe 5850%</b>							6211,54
<b>Summe 5900%</b>							6264,63
<b>Summe 5950%</b>							6317,72
<b>Summe 6000%</b>							6370,81
<b>Summe 6050%</b>							6423,90
<b>Summe 6100%</b>							6477,00
<b>Summe 6150%</b>							6530,09
<b>Summe 6200%</b>							6583,18
<b>Summe 6250%</b>							6636,27
<b>Summe 6300%</b>							6689,36
<b>Summe 6350%</b>							6742,45
<b>Summe 6400%</b>							6795,54
<b>Summe 6450%</b>							6848,63
<b>Summe 6500%</b>							6901,72
<b>Summe 6550%</b>							6954,81
<b>Summe 6600%</b>							7007,90
<b>Summe 6650%</b>							7061,00
<b>Summe 6700%</b>							7114,09
<b>Summe 6750%</b>							7167,18
<b>Summe 6800%</b>							7220,27
<b>Summe 6850%</b>							7273,36
<b>Summe 6900%</b>							7326,45
<b>Summe 6950%</b>							7379,54
<b>Summe 7000%</b>							7432,63
<b>Summe 7050%</b>							7485,72
<b>Summe 7100%</b>							7538,81
<b>Summe 7150%</b>							7591,90
<b>Summe 7200%</b>							7645,00
<b>Summe 7250%</b>							7698,09
<b>Summe 7300%</b>							7751,18
<b>Summe 7350%</b>							7804,27
<b>Summe 7400%</b>							7857,36
<b>Summe 7450%</b>							7910,45
<b>Summe 7500%</b>							7963,54
<b>Summe 7550%</b>							8016,63
<b>Summe 7600%</b>							8069,72
<b>Summe 7650%</b>							8122,81
<b>Summe 7700%</b>							8175,90
<b>Summe 7750%</b>							8229,00
<b>Summe 7800%</b>							8282,09
<b>Summe 7850%</b>							8335,18
<b>Summe 7900%</b>							8388,27
<b>Summe 7950%</b>							8441,36
<b>Summe 8000%</b>							8494,45
<b>Summe 8050%</b>							8547,54
<b>Summe 8100%</b>							8600,63
<b>Summe 8150%</b>							8653,72
<b>Summe 8200%</b>							8706,81
<b>Summe 8250%</b>							8759,90
<b>Summe 8300%</b>							8813,00
<b>Summe 8350%</b>							8866,09
<b>Summe 8400%</b>							8919,18
<b>Summe 8450%</b>							8972,27
<b>Summe 8500%</b>							9025,36
<b>Summe 8550%</b>							9078,45
<b>Summe 8600%</b>							9131,54
<b>Summe 8650%</b>							9184,63
<b>Summe 8700%</b>							9237,72
<b>Summe 8750%</b>							9290,81
<b>Summe 8800%</b>							9343,90
<b>Summe 8850%</b>							9397,00
<b>Summe 8900%</b>							9450,09
<b>Summe 8950%</b>							9503,18
<b>Summe 9000%</b>							9556,27
<b>Summe 9050%</b>							9609,36
<b>Summe 9100%</b>							9662,45
<b>Summe 9150%</b>							9715,54
<b>Summe 9200%</b>							9768,63
<b>Summe 9250%</b>							9821,72
<b>Summe 9300%</b>							9874,81
<b>Summe 9350%</b>							9927,90
<b>Summe 9400%</b>							9981,00
<b>Summe 9450%</b>							10034,09
<b>Summe 9500%</b>							10087,18
<b>Summe 9550%</b>							10140,27
<b>Summe 9600%</b>							10193,36
<b>Summe 9650%</b>							10246,45
<b>Summe 9700%</b>							10299,54
<b>Summe 9750%</b>							10352,63
<b>Summe 9800%</b>							10405,72
<b>Summe 9850%</b>							10458,81
<b>Summe 9900%</b>							10511,90
<b>Summe 9950%</b>							10565,00
<b>Summe 10000%</b>							10618,09

Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## A first impression

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.

Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Details of amenities

- Belle Etage
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche 105 qm
- zentrale Lage
- Gasetagenheizungen
- Kastenfenster
- Eichenparkett
- hohe Decken

Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## All about the location

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.

Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Other information

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.

Property ID: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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