

Heidelberg/Weststadt

# Dachgeschosswohnung in zentraler Lage

Property ID: 26018010\_3

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

**Property ID: 26018010\_3 - 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: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## At a glance

Property ID	26018010_3	Purchase Price	320.000 EUR
Living Space	ca. 78 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof		
Rooms	3.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2006
Year of construction	1933	Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 26018010\_3 - 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/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.09.2018	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 420 x 297 mm Datum 22.01.2026

010



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 420 x 297 mm Datum 22.01.2026

011

Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## The property



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 x 297 A3 Datum 22.01.2026

012



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 x 297 A3 Datum 22.01.2026

013

Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# The property



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2028

008



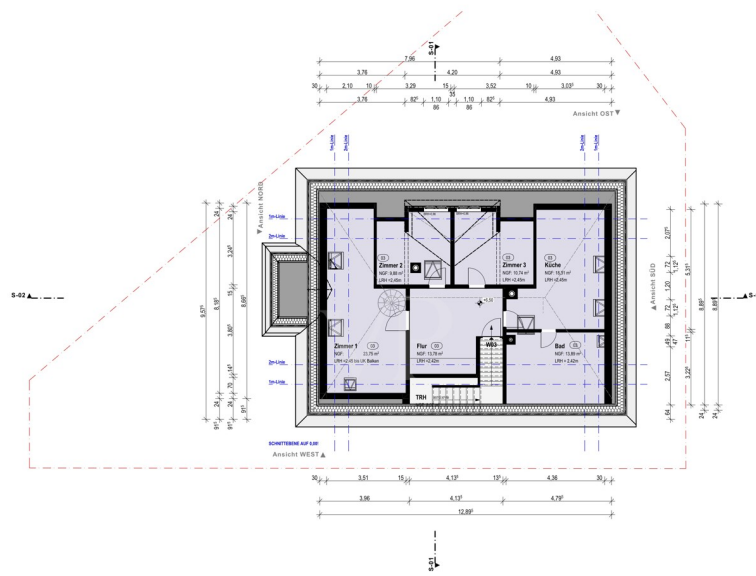
Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 2-2

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2028

009

Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

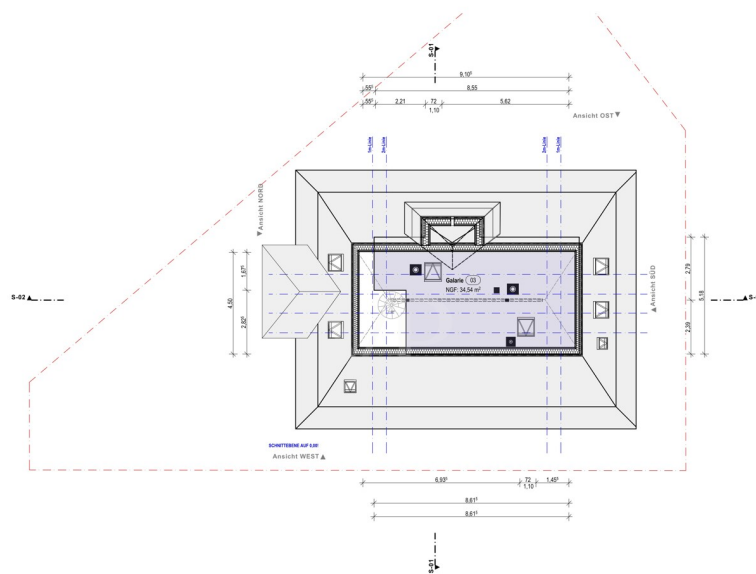
# The property



Abgeschlossenheitserklärung  
DACHGESCHOSS

Masstab: 1:100  
Baugröße: 420 x 287 A3  
Datum: 22.01.2026

004



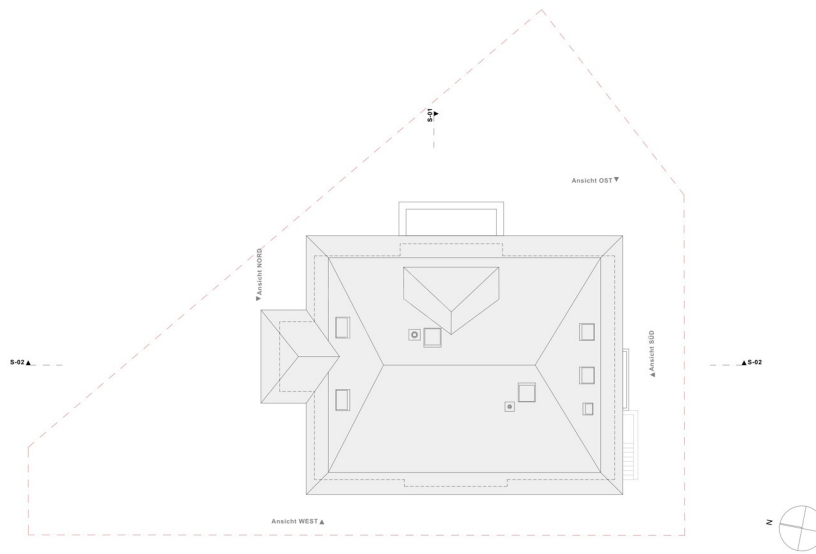
Abgeschlossenheitserklärung  
DACHSPITZ / GALERIE

Masstab: 1:100  
Baugröße: 420 x 287 A3  
Datum: 22.01.2026

005

Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

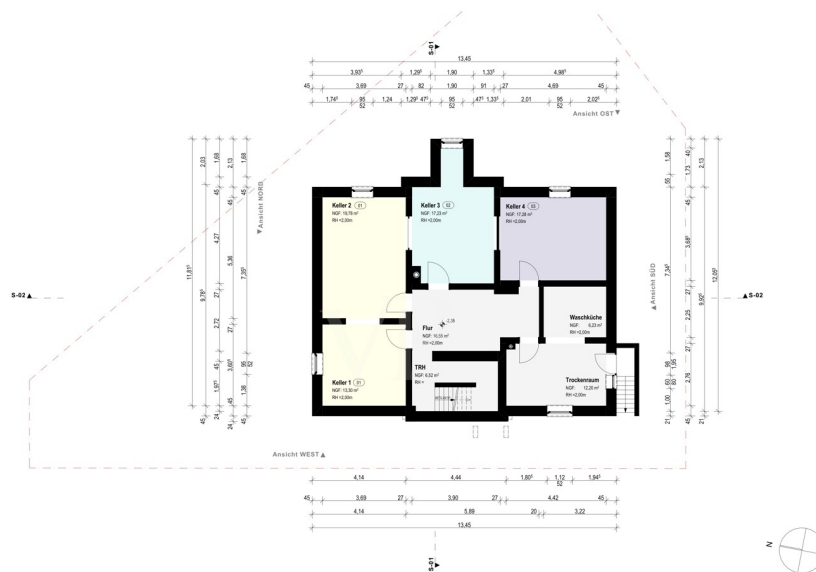
# The property



Abgeschlossenheitserklärung  
DACHAUFSICHT

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 22.01.2028

006



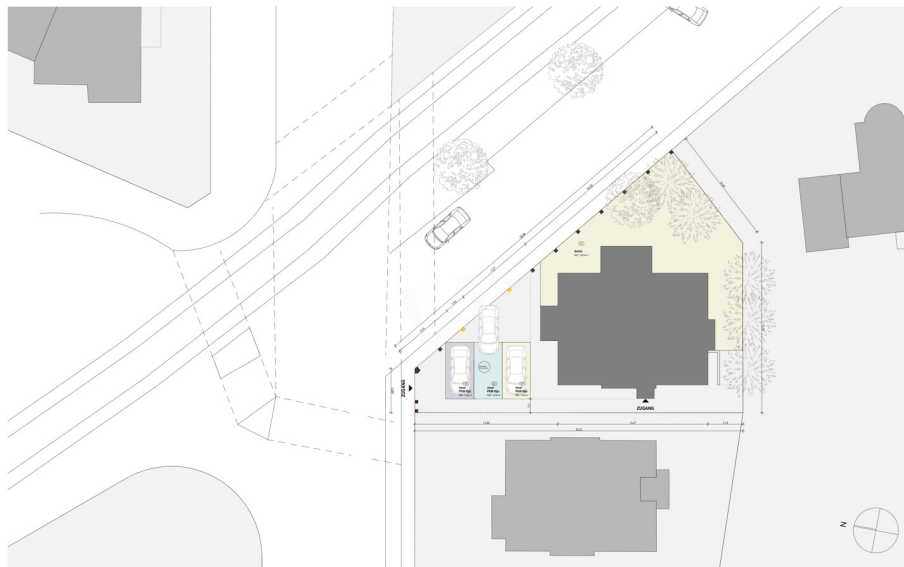
Abgeschlossenheitserklärung  
KELLERGESCHOSS

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 22.01.2028

001

Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# The property



Abgeschlossenheitklärung  
**AUSSENANLAGE**

Maststab 1:200 Blattgröße A3 Datum 23.01.2026

007

**WOHNFÄCHERMITTLUNG**

01.01.2026

Wohnbereich	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					16,05			16,05
Wohnfläche					6,23			6,23
Trockenraum					12,29			12,29
Tagesabteil					6,02			6,02
<b>WF</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22,07</b>	<b>18,43</b>	<b>67,59</b>	<b>119,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Tagesabteil</b>								
Tagesabteil			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>104,89</b>	<b>5,02</b>	<b>10,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>128,06</b>	<b>116,27</b>	<b>0,00</b>
<b>Tagesabteil</b>								
Tagesabteil			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>104,89</b>	<b>5,02</b>	<b>10,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>128,06</b>	<b>116,27</b>	<b>0,00</b>
<b>Tagesabteil</b>								
Tagesabteil			8,70			8,70		
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>43,83</b>	<b>0,00</b>	<b>8,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52,53</b>	<b>43,83</b>	<b>0,00</b>
<b>Garage</b>								
Garage	11,79					11,79		
<b>WF</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>	<b>0,00</b>
<b>Wohnfläche (gesamt)</b>	<b>295,19</b>	<b>5,02</b>	<b>32,28</b>	<b>18,43</b>	<b>67,59</b>	<b>431,06</b>	<b>295,03</b>	<b>0,00</b>
<b>Wohnfläche (inkl. Balkon 50%)</b>	<b>290,93</b>							
WF (inkl. Balkon 50%)	110,22 m <sup>2</sup>				110,22 m <sup>2</sup>			110,22 m <sup>2</sup>
WF (inkl. Balkon 50%)	110,00 m <sup>2</sup>				110,00 m <sup>2</sup>			110,00 m <sup>2</sup>
WF (inkl. Balkon 50%)	110,00 m <sup>2</sup>				110,00 m <sup>2</sup>			110,00 m <sup>2</sup>

**Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## A first impression

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 Gastagenheizung sorgt das ganze Jahr über für effizienten Wärmekomfort.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfrei.

**Property ID: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Details of amenities

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

**Property ID: 26018010\_3 - 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: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Other information

**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.

**Property ID: 26018010\_3 - 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)