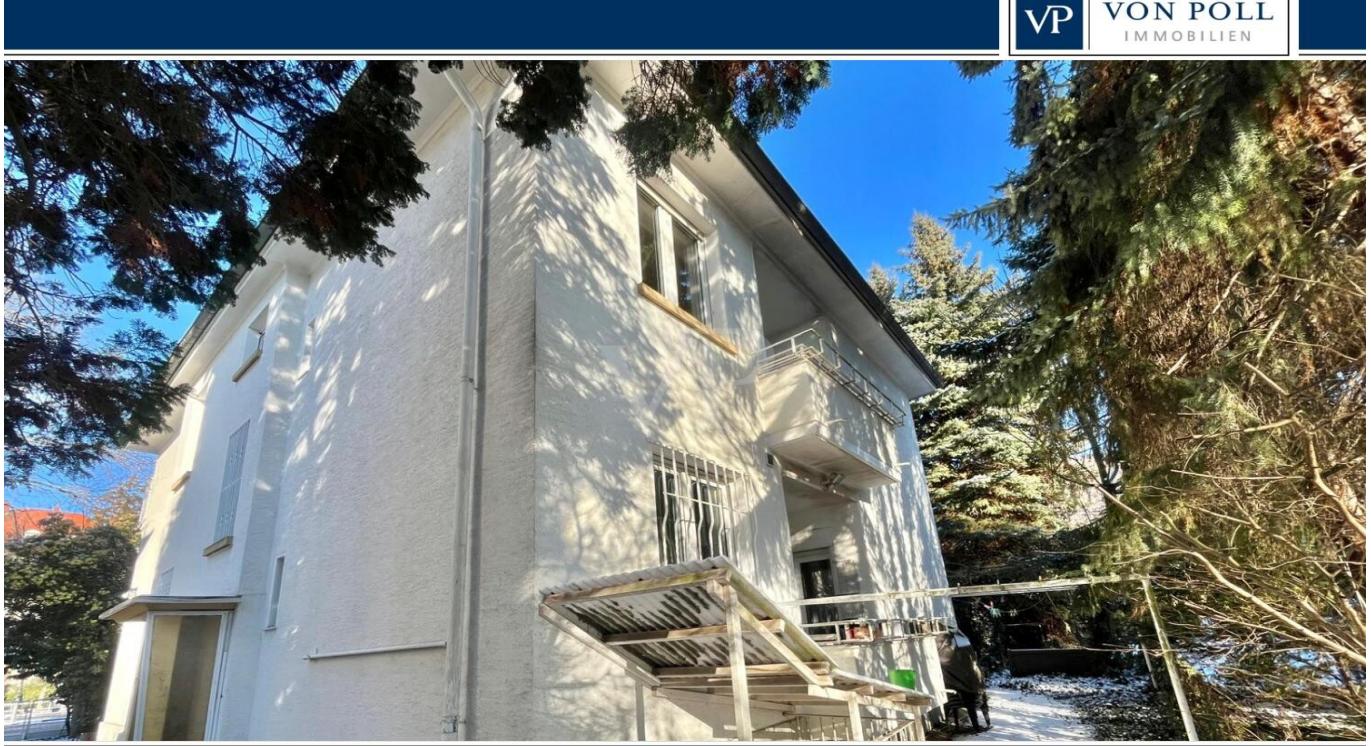


Heidelberg/Weststadt

## Apartamento en planta baja elevada con jardín. Con un poco de cariño brilla como una joya.

*Número de propiedad: 25018003\_1*



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

**PRECIO DE COMPRA: 580.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25018003_1	Precio de compra	580.000 EUR
Superficie habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2006
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1933	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	165.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.09.2018	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



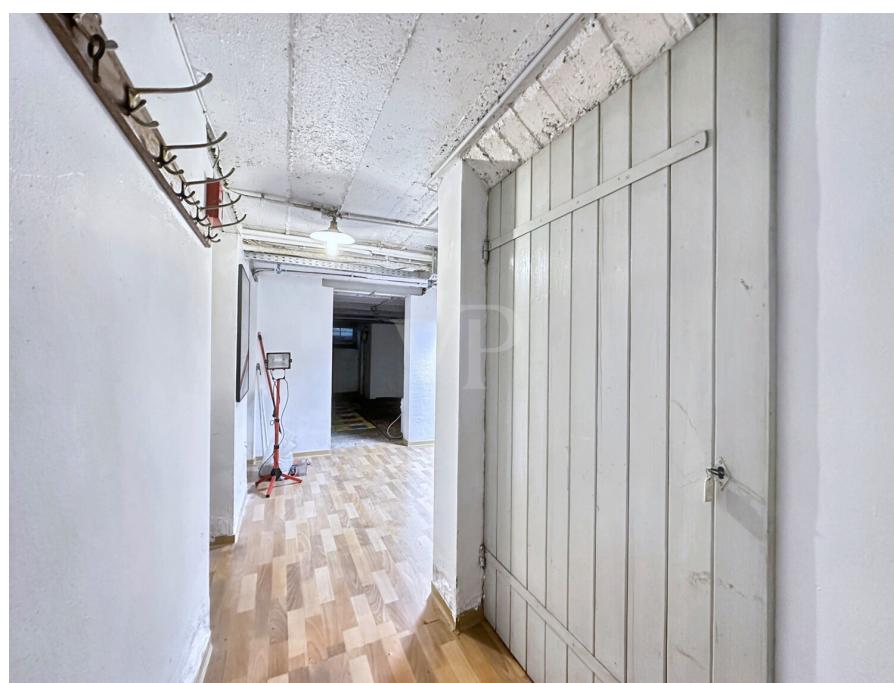
Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



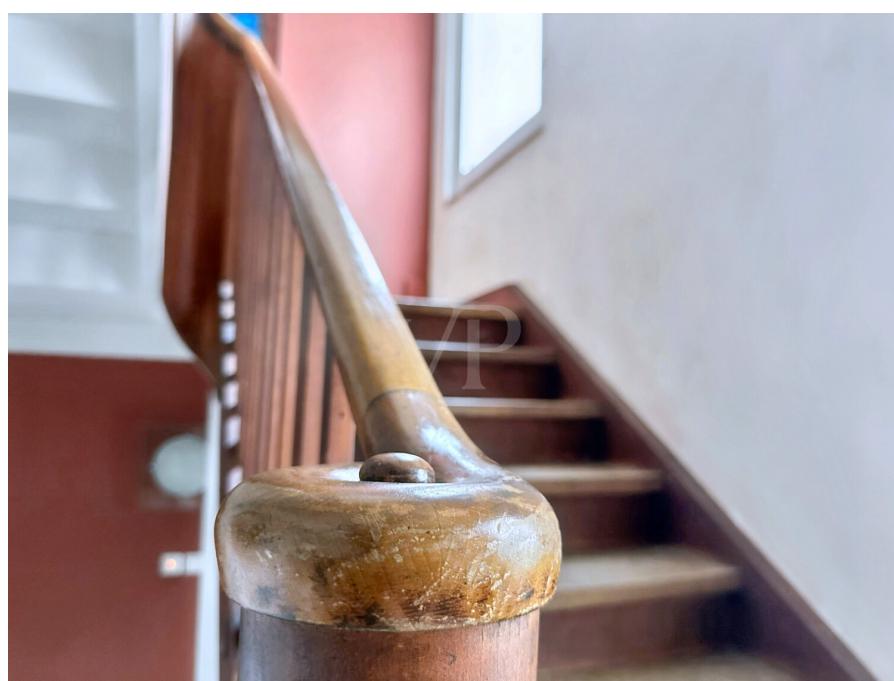
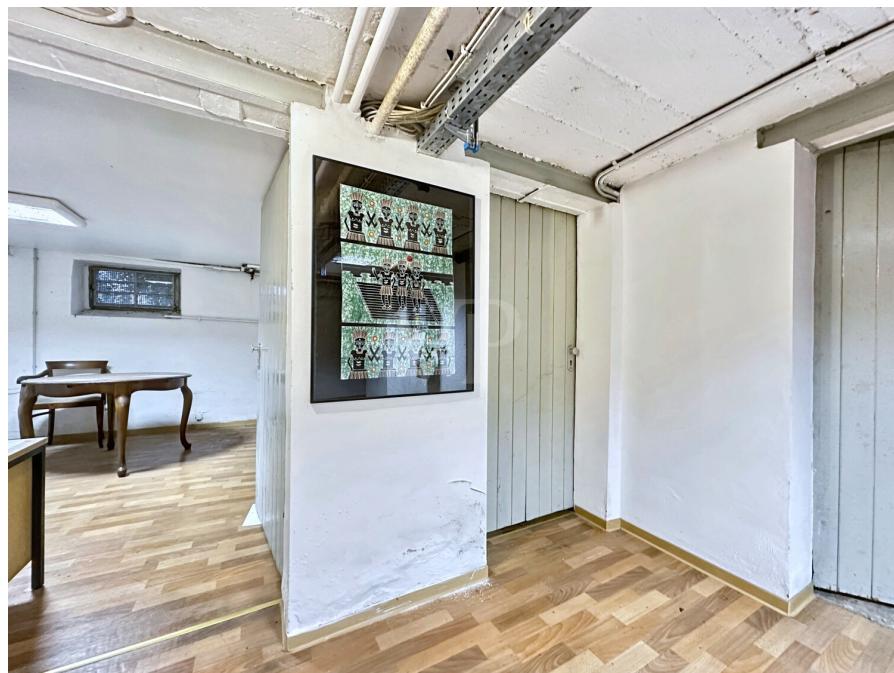
Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



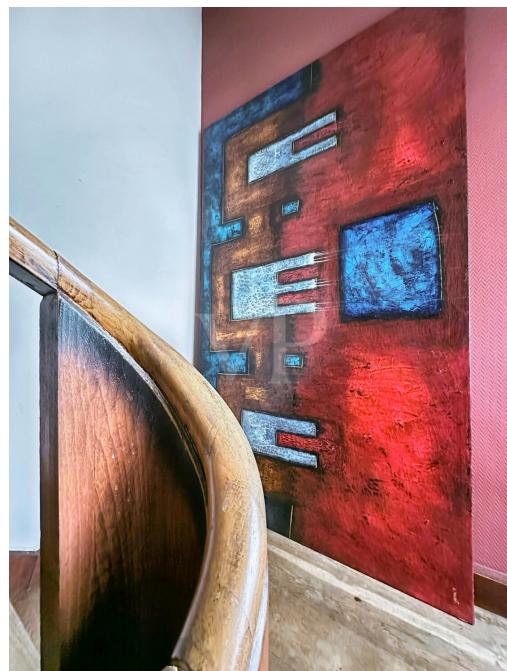
Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



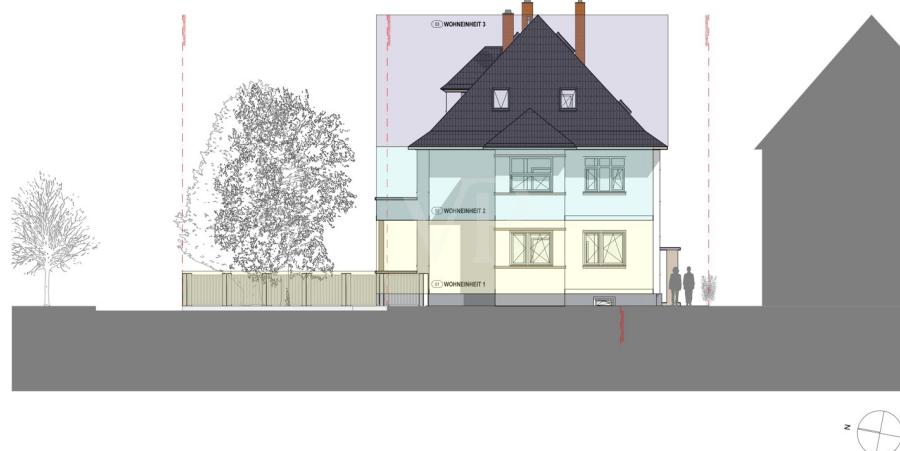
Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026  
010

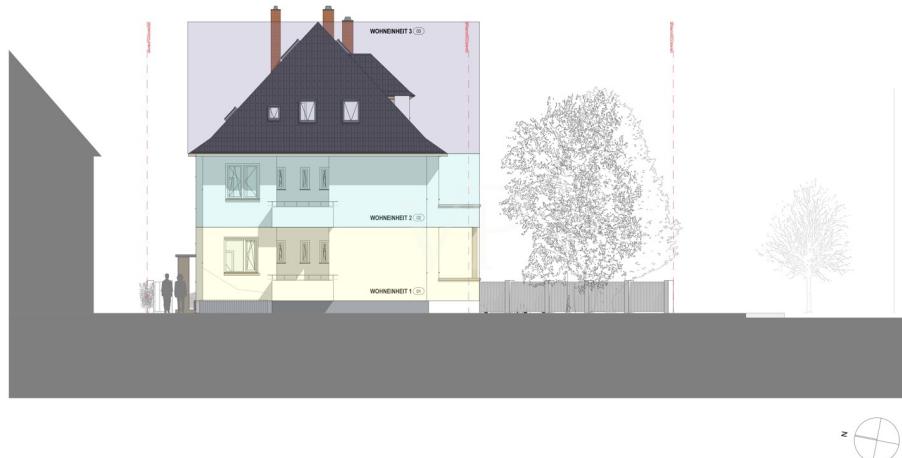


Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026  
011

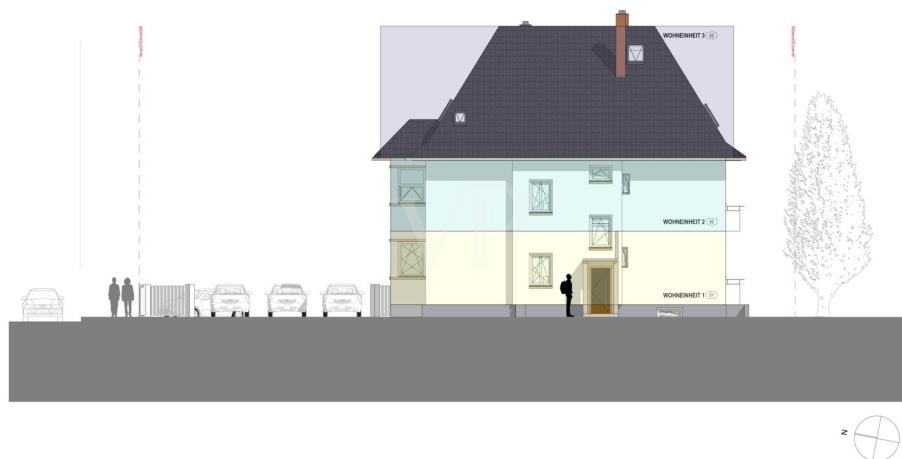
Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

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

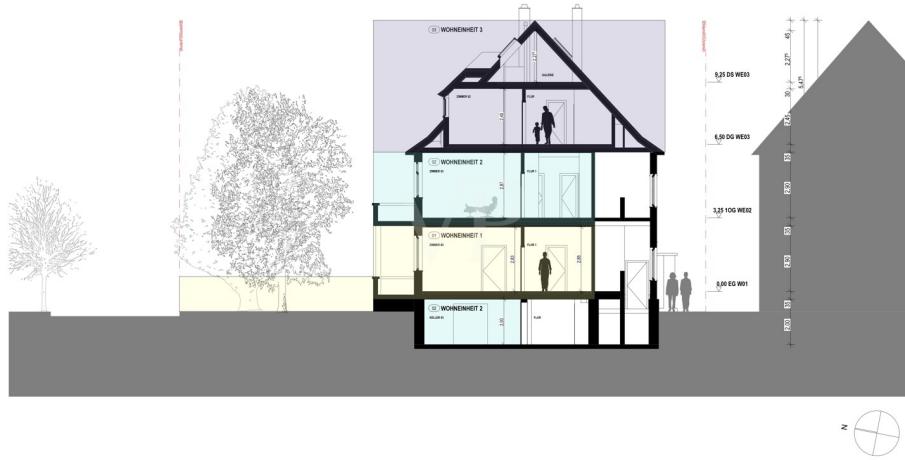


Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

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

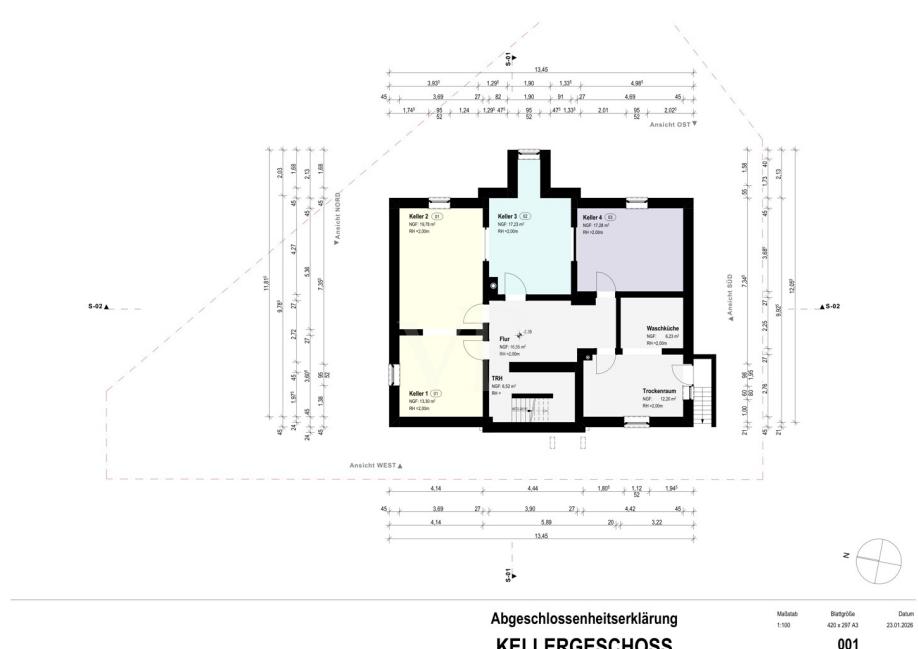
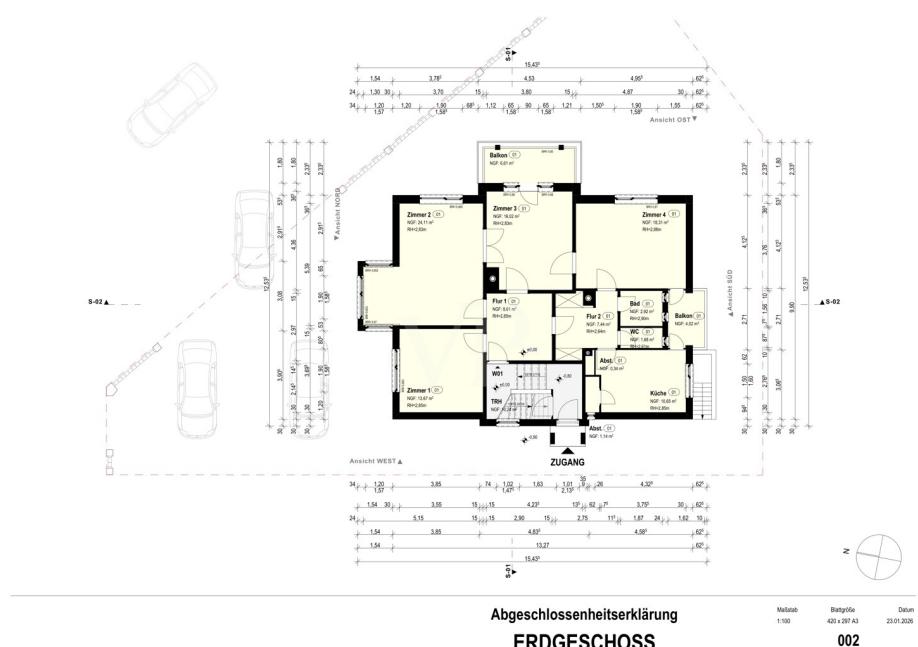
Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



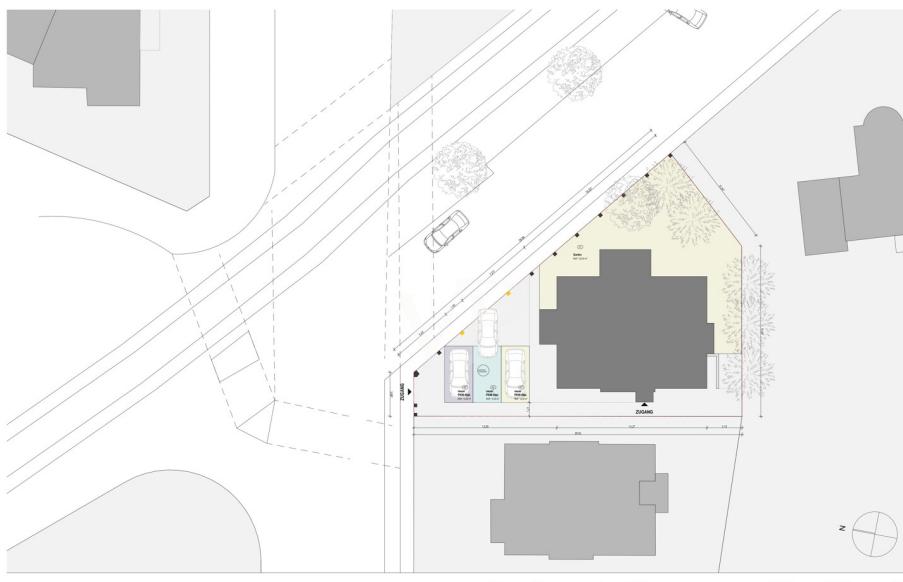
Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propiedad



Abgeschlossenheitserklärung  
AUSSENANLAGE

Maßstab 1:200 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 23.01.2026

007

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG							23.01.2026
	MF	AF	VF	TF	M	NET	NET MF
Außen							
Aufer 1					11.30	11.30	
Aufer 2					7,40	7,40	
Aufer 3					13,87	13,87	
Aufer 4					7,35	7,35	
Aufer 5					17,28	17,28	
Aufer 6					12,29	12,29	
Für					16,05	16,05	
Wannische					4,23	4,23	
Kreuzgang					12,29	12,29	
Treppenhaus					6,02	6,02	
Ges.					55,07	54,43	57,59
MF					55,07	54,43	56,95
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					55,07	54,43	56,95
NET					55,07	54,43	56,95
NET MF					55,07	54,43	56,95
ZUSAMMEN					116,21	116,21	116,21
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00	0,00	0,00
M					10,24	10,24	10,24
NET					10,24	10,24	10,24
NET MF					10,24	10,24	10,24
Ges.					10,24	10,24	10,24
MF					10,24	10,24	10,24
AF					0,00	0,00	0,00
VF					0,00	0,00	0,00
TF					0,00		

Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Detalles de los servicios

- Hochparterre
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche 110 qm
- Garten
- zentrale Lage
- große Zimmer
- hohe Deckenhöhe
- separates WC
- Gasetagenheizung
- schalldämmende Isolierverglasung,
- Eichenparkett

Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Otros datos

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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