

Heidelberg/Weststadt

Appartement en rez-de-chaussée surélevé avec  
jardin – avec un peu d'attention, il brille comme un  
petit bijou.

CODE DU BIEN: 25018003\_1



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

PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25018003_1
Surface habitable	ca. 110 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1933

Prix d'achat	580.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2006
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	165.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2018	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000



CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





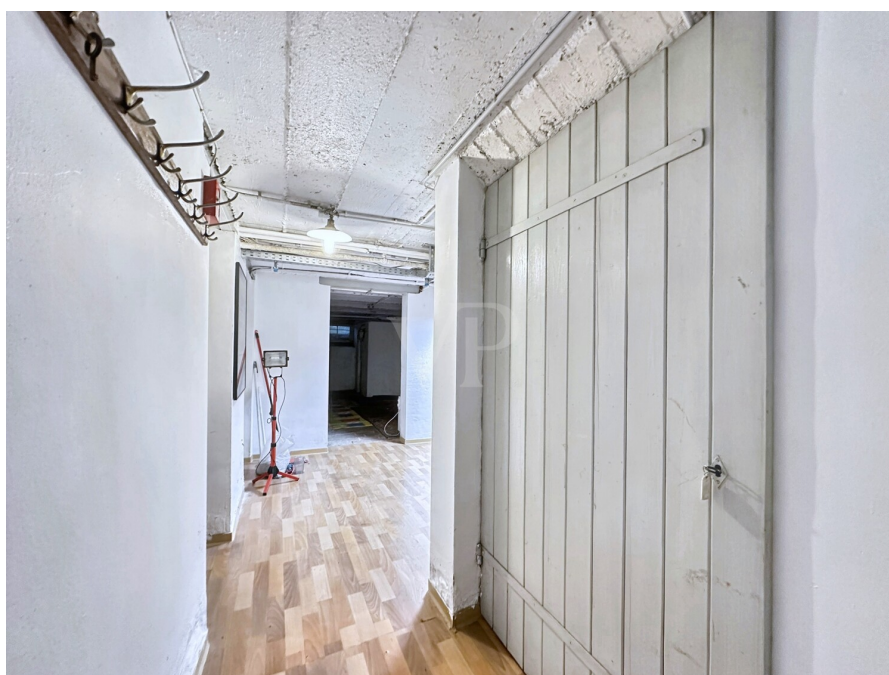
CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

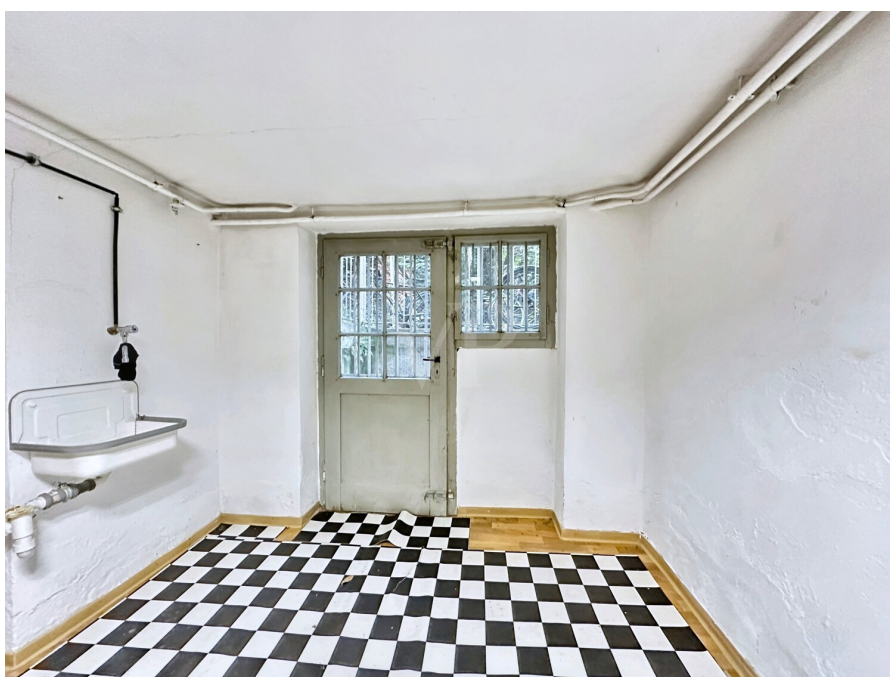
## La propriété





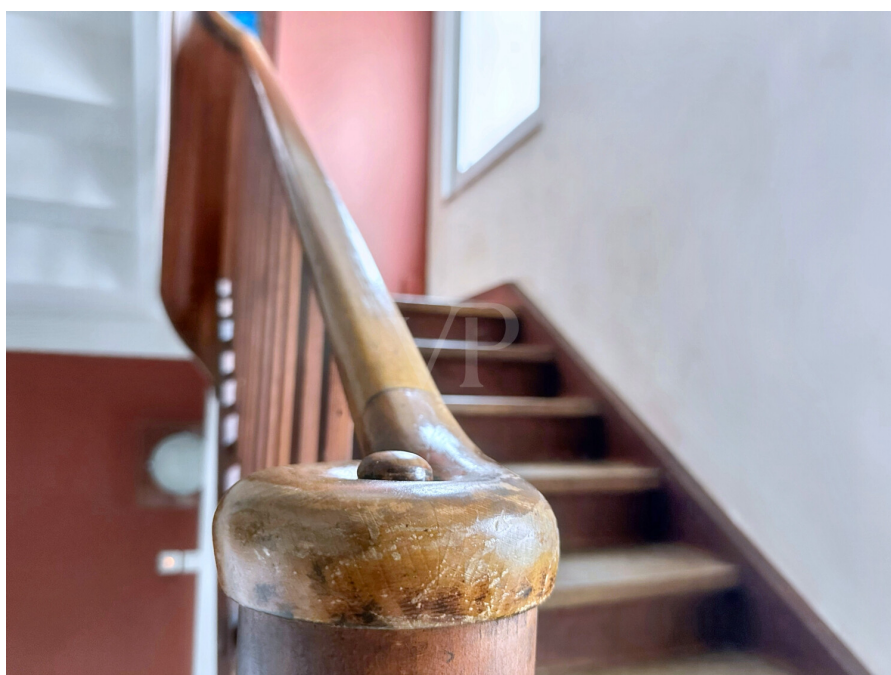
CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

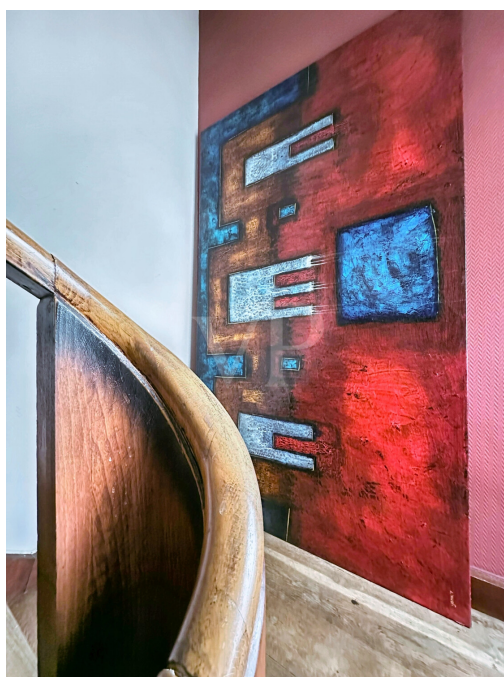
## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2026
	<b>010</b>	

Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

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

CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

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

Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

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

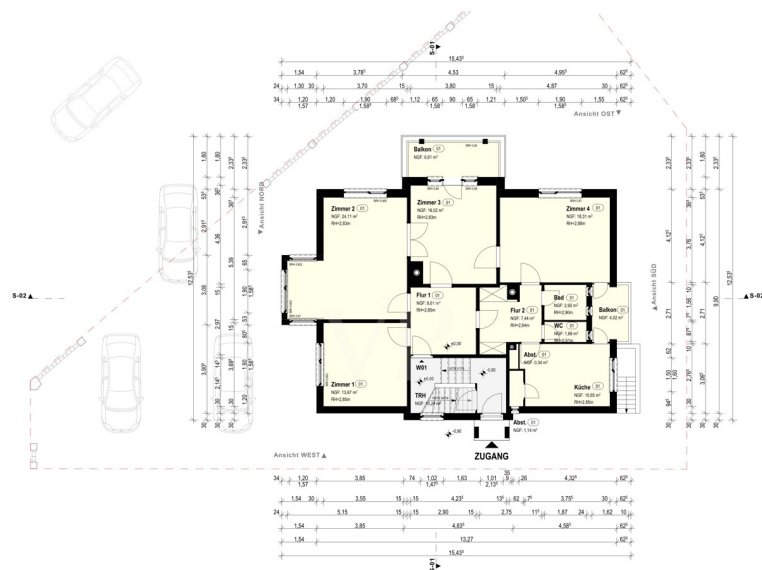
CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1Maßstab  
1:100  
Etagegröße  
420 x 297 A3  
Datum  
23.01.2026  
008Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 2-2Maßstab  
1:100  
Etagegröße  
420 x 297 A3  
Datum  
23.01.2026  
009

CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

Abgeschlossenheitserklärung  
ERDGESCHOSSMaßstab 1:100  
Etagegröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026

002

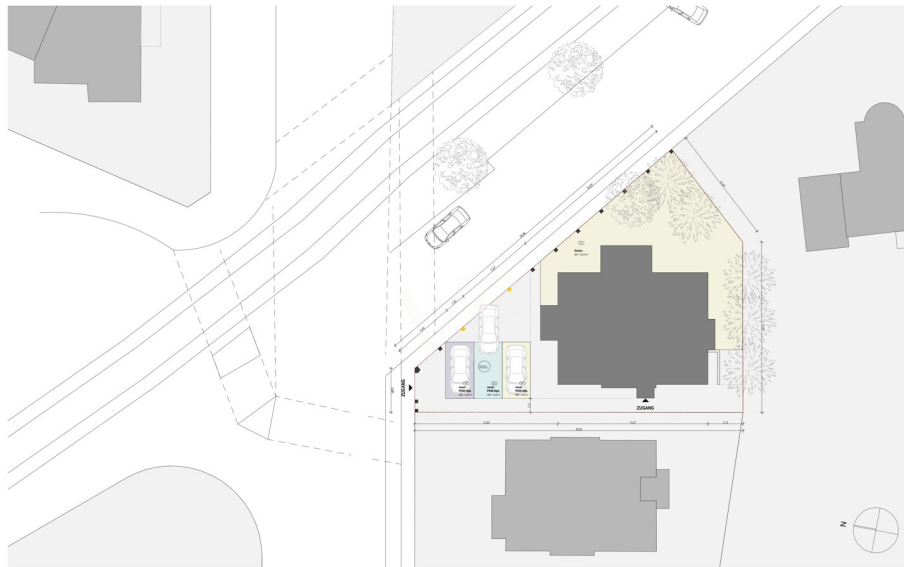
Abgeschlossenheitserklärung  
KELLERGESCHOSSMaßstab 1:100  
Etagegröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026

001



**CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

# La propriété



Abgeschlossenheitserklärung  
**AUSSENANLAGE**

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:200	420 x 297 A3	23.01.2026

**007**

WIRTSCHAFTSBEREITUNG							01.07.2020
Ergebnisse	W1	W2	W3	W4	W5	W6	W7
Kauf 1					13,20		
Kauf 2				18,70			
Kauf 3				17,20	17,20		
Kauf 4				17,20			
Kauf 5						16,20	
Kauf 6			16,20				
Kauf 7			6,23				
Kauf 8				12,29			
Kauf 9							12,29
Kauf 10							0,00
<b>Summe</b>	0,00	0,00		23,97	18,43	87,80	308,10
<b>Ergebnisse</b>							
Ergebnis			16,24				50,71
Buy 1	8,81						8,81
Buy 2	7,44						7,44
Buy 3	13,67						13,67
Buy 4	24,71						24,71
Buy 5	18,22						18,22
Buy 6	18,22						18,22
Buy 7	2,82						2,82
Buy 8	1,82						1,82
Kauf 9	13,67						13,67
Kauf 10	8,81						8,81
Kauf 11	1,14						1,14
Buy 12	2,01						2,01
Buy 13	1,14						1,14
Buy 14	1,14						1,14
Buy 15	1,14						1,14
Buy 16	1,14						1,14
Buy 17	1,14						1,14
Buy 18	1,14						1,14
Buy 19	1,14						1,14
Buy 20	1,14						1,14
<b>Summe</b>	104,80	5,92		16,14	0,00	0,00	118,87
<b>Ergebnisse</b>							
Ergebnis			16,24				61,71
Buy 1	8,81						8,81
Buy 2	7,44						7,44
Buy 3	13,67						13,67
Buy 4	24,71						24,71
Buy 5	18,22						18,22
Buy 6	18,22						18,22
Buy 7	2,82						2,82
Buy 8	1,82						1,82
Kauf 9	13,67						13,67
Kauf 10	8,81						8,81
Kauf 11	1,14						1,14
Buy 12	2,01						2,01
Buy 13	1,14						1,14
Buy 14	1,14						1,14
Buy 15	1,14						1,14
Buy 16	1,14						1,14
Buy 17	1,14						1,14
Buy 18	1,14						1,14
Buy 19	1,14						1,14
Buy 20	1,14						1,14
<b>Summe</b>	104,80	5,92		16,14	0,00	0,00	118,87
<b>Ergebnisse</b>							
Ergebnis			16,24				61,71
Buy 1	8,81						8,81
Buy 2	7,44						7,44
Buy 3	13,67						13,67
Buy 4	24,71						24,71
Buy 5	18,22						18,22
Buy 6	18,22						18,22
Buy 7	2,82						2,82
Buy 8	1,82						1,82
Kauf 9	13,67						13,67
Kauf 10	8,81						8,81
Kauf 11	1,14						1,14
Buy 12	2,01						2,01
Buy 13	1,14						1,14
Buy 14	1,14						1,14
Buy 15	1,14						1,14
Buy 16	1,14						1,14
Buy 17	1,14						1,14
Buy 18	1,14						1,14
Buy 19	1,14						1,14
Buy 20	1,14						1,14
<b>Summe</b>	111,79	5,92		0,00	0,00	0,00	244,14
<b>WIRTSCHAFTSBEREITUNG</b>							
WIRTSCHAFTSBEREITUNG	285,10	10,05		52,16	0,00	0,00	255,21
<b>Ergebnisse</b>							
Ergebnis			16,24				61,71
Buy 1	8,81						8,81
Buy 2	7,44						7,44
Buy 3	13,67						13,67
Buy 4	24,71						24,71
Buy 5	18,22						18,22
Buy 6	18,22						18,22
Buy 7	2,82						2,82
Buy 8	1,82						1,82
Kauf 9	13,67						13,67
Kauf 10	8,81						8,81
Kauf 11	1,14						1,14
Buy 12	2,01						2,01
Buy 13	1,14						1,14
Buy 14	1,14						1,14
Buy 15	1,14						1,14
Buy 16	1,14						1,14
Buy 17	1,14						1,14
Buy 18	1,14						1,14
Buy 19	1,14						1,14
Buy 20	1,14						1,14
<b>Summe</b>	111,79	5,92		0,00	0,00	0,00	244,14
<b>WIRTSCHAFTSBEREITUNG</b>							
WIRTSCHAFTSBEREITUNG	285,10	10,05		52,16	0,00	0,00	255,21
<b>Ergebnisse</b>							
Ergebnis			16,24				61,71
Buy 1	8,81						8,81
Buy 2	7,44						7,44
Buy 3	13,67						13,67
Buy 4	24,71						24,71
Buy 5	18,22						18,22
Buy 6	18,22						18,22
Buy 7	2,82						2,82
Buy 8	1,82						1,82
Kauf 9	13,67						13,67
Kauf 10	8,81						8,81
Kauf 11	1,14						1,14
Buy 12	2,01						2,01
Buy 13	1,14						1,14
Buy 14	1,14						1,14
Buy 15	1,14						1,14
Buy 16	1,14						1,14
Buy 17	1,14						1,14
Buy 18	1,14						1,14
Buy 19	1,14						1,14
Buy 20	1,14						1,14
<b>Summe</b>	111,79	5,92		0,00	0,00	0,00	244,14
<b>WIRTSCHAFTSBEREITUNG</b>							
WIRTSCHAFTSBEREITUNG	285,10	10,05		52,16	0,00	0,00	255,21
<b>Ergebnisse</b>							
Ergebnis			16,24				61,71
Buy 1	8,81						8,81
Buy 2	7,44						7,44
Buy 3	13,67						13,67
Buy 4	24,71						24,71
Buy 5	18,22						18,22
Buy 6	18,22						18,22
Buy 7	2,82						2,82
Buy 8	1,82						1,82
Kauf 9	13,67						13,67
Kauf 10	8,81						8,81
Kauf 11	1,14						1,14
Buy 12	2,01						2,01
Buy 13	1,14						1,14
Buy 14	1,14						1,14
Buy 15	1,14						1,14
Buy 16	1,14						1,14
Buy 17	1,14						1,14
Buy 18	1,14						1,14
Buy 19	1,14						1,14
Buy 20	1,14						1,14
<b>Summe</b>	111,79	5,92		0,00	0,00	0,00	244,14
<b>WIRTSCHAFTSBEREITUNG</b>							
WIRTSCHAFTSBEREITUNG	285,10	10,05		52,16	0,00	0,00	255,21
<b>Ergebnisse</b>							
Ergebnis			16,24				61,71
Buy 1	8,81						8,81
Buy 2	7,44						7,44
Buy 3	13,67						13,67
Buy 4	24,71						24,71
Buy 5	18,22						18,22
Buy 6	18,22						18,22
Buy 7	2,82						2,82
Buy 8	1,82						1,82
Kauf 9	13,67						13,67
Kauf 10	8,81						8,81
Kauf 11	1,14						1,14
Buy 12	2,01						2,01
Buy 13	1,14						1,14
Buy 14	1,14						1,14
Buy 15	1,14						1,14
Buy 16	1,14						1,14
Buy 17	1,14						1,14
Buy 18	1,14						1,14
Buy 19	1,14						1,14
Buy 20	1,14						1,14
<b>Summe</b>	111,79	5,92		0,00	0,00	0,00	244,14
<b>WIRTSCHAFTSBEREITUNG</b>							
WIRTSCHAFTSBEREITUNG	285,10	10,05		52,16	0,00	0,00	255,21
<b>Ergebnisse</b>							
Ergebnis			16,24				61,71
Buy 1	8,81						8,81
Buy 2	7,44						7,44
Buy 3	13,67						13,67
Buy 4	24,71						24,71
Buy 5	18,22						18,22
Buy 6	18,22						18,22
Buy 7	2,82						2,82
Buy 8	1,82						1,82
Kauf 9	13,67						13,67
Kauf 10	8,81						8,81
Kauf 11	1,14						1,14
Buy 12	2,01						2,01
Buy 13	1,14						1,14
Buy 14	1,14						1,14
Buy 15	1,14						1,14
Buy 16	1,14						1,14
Buy 17	1,14						1,14
Buy 18	1,14						1,14
Buy 19	1,14						1,14
Buy 20	1,14						1,14
<b>Summe</b>	111,79	5,92		0,00	0,00	0,00	244,14
<b>WIRTSCHAFTSBEREITUNG</b>							
WIRTSCHAFTSBEREITUNG	285,10	10,05		52,16	0,00	0,00	255,21
<b>Ergebnisse</b>							
Ergebnis			16,24				61,71
Buy 1	8,81						8,81
Buy 2	7,44						7,44
Buy 3	13,67						13,67
Buy 4	24,71						24,71
Buy 5	18,22						18,22
Buy 6	18,22						18,22
Buy 7	2,82						2,82
Buy 8	1,82						1,82
Kauf 9	13,67						13,67
Kauf 10	8,81						8,81
Kauf 11	1,14						1,14
Buy 12	2,01						2,01
Buy 13	1,14						1,14
Buy 14	1,14						1,14
Buy 15	1,14						1,14
Buy 16	1,14						1,14
Buy 17	1,14						1,14
Buy 18	1,14						1,14
Buy 19	1,14						1,14
Buy 20	1,14						1,14
<b>Summe</b>	111,79	5,92		0,00	0,00	0,00	244,14
<b>WIRTSCHAFTSBEREITUNG</b>							
WIRTSCHAFTSBEREITUNG	285,10	10,05		52,16	0,00	0,00	255,21
<b>Ergebnisse</b>							
Ergebnis			16,24				61,71
Buy 1	8,81						8,81
Buy 2	7,44						7,44
Buy 3	13,67						13,67
Buy 4	24,71						24,71
Buy 5	18,22						18,22
Buy 6	18,22						18,22
Buy 7	2,82						2,82
Buy 8	1,82						

CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Tout sur l'emplacement

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 Vorraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben, da Heidelberg an das deutsche ICE-Netz angebunden ist.

CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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