

Heidelberg/Weststadt

## Premier étage élégant d'un charmant immeuble d'appartements de 1933

CODE DU BIEN: 25018003\_2



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

PRIX D'ACHAT: 620.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105,25 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 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\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25018003_2
Surface habitable	ca. 105,25 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1933

Prix d'achat	620.000 EUR
Type	Etage
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\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2018
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	165.40 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2000



CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





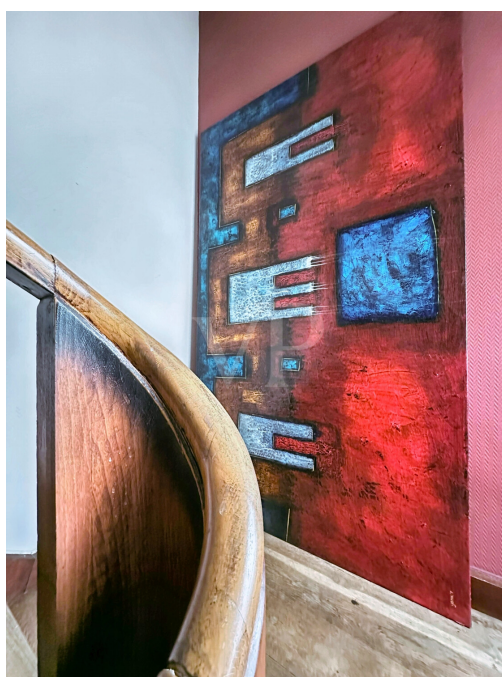
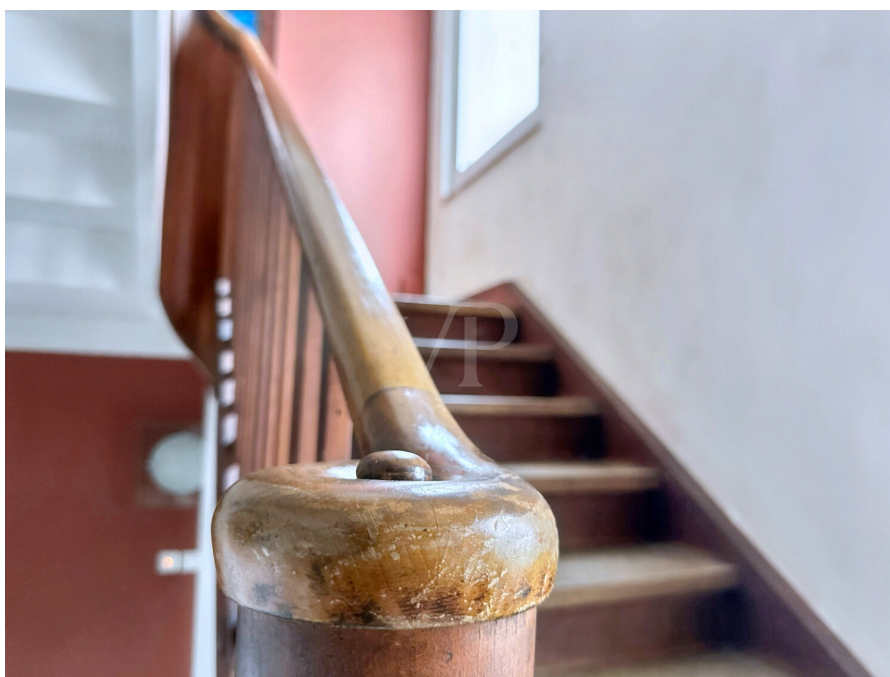
CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab	Baugröße	Datum
1:100	421 x 287 A3	23.07.2025

010

CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



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>	

CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WESTMaßstab  
1:100  
Baugröße  
420 x 287 A3  
Datum  
23.01.2025  
013Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1Maßstab  
1:100  
Baugröße  
420 x 287 A3  
Datum  
23.01.2025  
008



CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

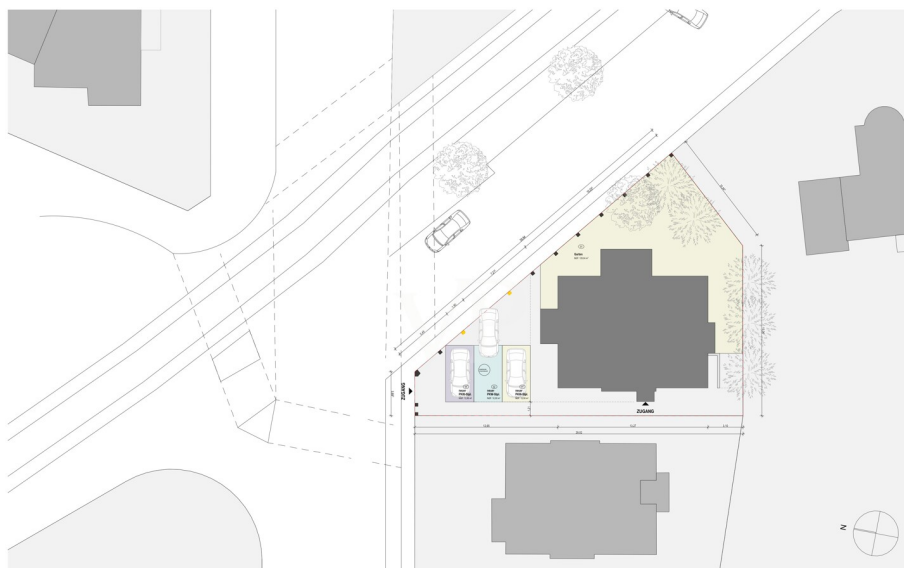
## La propriété

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



CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

Abgeschlossenheitserklärung  
KELLERGESCHOSSMaßstab  
1:100  
Etagegröße  
420 x 297 A3  
Datum  
23.01.2026  
001Abgeschlossenheitserklärung  
AUSSENANLAGEMaßstab  
1:200  
Etagegröße  
420 x 297 A3  
Datum  
23.01.2026  
007

CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

## WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

20.09.2016

Objektbezeichnung	MF	MF	VF	VF	VF	VF	MF	MF
Keller 1					12,20		12,20	
Keller 2					15,70		15,70	
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				6,00			6,00	
MF	0,00	0,00			22,65	18,45	67,80	108,70
<b>II. Obergeschoss</b>								
Terrassen			10,24				10,24	
Flur 1	6,61						6,61	
Flur 2	7,44						7,44	
Zimmer 1	18,67						18,67	
Zimmer 2	24,11						24,11	
Zimmer 3	16,00						16,00	
Zimmer 4	18,31						18,31	
Bad	2,80						2,80	
WC	1,88						1,88	
Küche	16,60						16,60	
Abd.	0,34						0,34	
Balkon 50%	1,14	2,01					3,15	
MF	104,60	2,01		10,24	0,00	0,00	126,85	116,21
MF		0,00						
<b>III. Obergeschoss</b>								
Terrassen			10,24				10,24	
Flur 1	6,61						6,61	
Flur 2	7,35						7,35	
Zimmer 1	18,67						18,67	
Zimmer 2	24,11						24,11	
Zimmer 3	16,00						16,00	
Zimmer 4	18,31						18,31	
Bad	2,80						2,80	
WC	1,88						1,88	
Küche	16,60						16,60	
Abd.	0,30						0,30	
Balkon 50%	1,14	2,01					3,15	
MF	104,60	2,01		10,24	0,00	0,00	126,85	116,21
MF		0,00						
<b>IV. Untergeschoss</b>								
Terrassen			6,70				6,70	
Flur	10,10						10,10	
Zimmer 1	14,54						14,54	
Zimmer 2	7,35						7,35	
Zimmer 3	6,10						6,10	
Küche	10,20						10,20	
Bad	2,78						2,78	
MF	46,00	0,00		6,70	0,00	0,00	52,70	49,83
<b>V. Garage</b>								
Garage	11,79						11,79	
MF	11,79	0,00		0,00	0,00	0,00	11,79	
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT</b>								
WOHNFLÄCHE (ab 1.01.2016)	206,19	10,00		22,20	18,45	67,80	401,14	296,82
Grundfläche (ab 1.01.2016)	296,83							
MF1 (ab 1.01.2016)	110,21	MF	110,21	MF	110,21	MF	110,21	MF
MF2 (ab 1.01.2016)	110,21	MF	110,21	MF	110,21	MF	110,21	MF
MF3	110,21	MF	110,21	MF	110,21	MF	110,21	MF

**CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 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 Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben, da Heidelberg an das deutsche ICE-Netz angebunden ist.

CODE DU BIEN: 25018003\_2 - 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\_2 - 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)