

Heidelberg/Weststadt

# Dachgeschosswohnung in zentraler Lage mit einem Stellplatz

CODE DU BIEN: 26018010\_3



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

**PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

**CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 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: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26018010_3</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>330.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Attique</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>3.5</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2006</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1933</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 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/m <sup>2</sup> a
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: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# La propriété



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab 1:100 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 23.01.2026

010



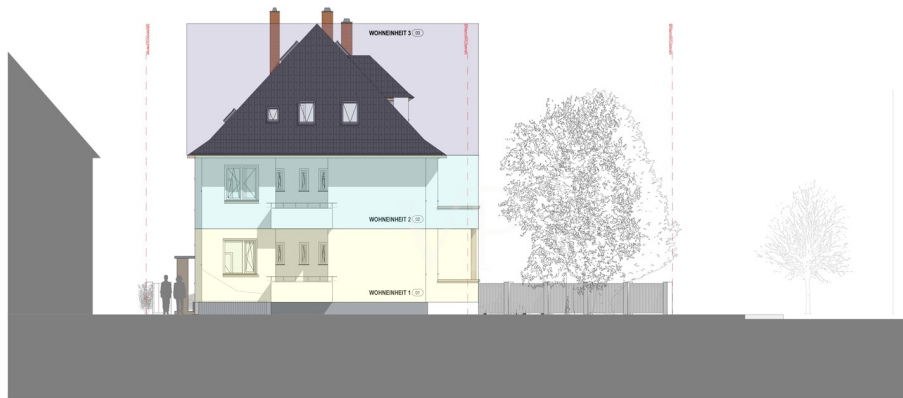
Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

Maßstab 1:100 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 23.01.2026

011

CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# La propriété



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

Maststab 1:100 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 23.01.2026

012



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

Maststab 1:100 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 23.01.2026

013

CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# La propriété



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1

Maßstab 1:100  
Baugröße 420 x 287 A3  
Datum 23.01.2026  
008

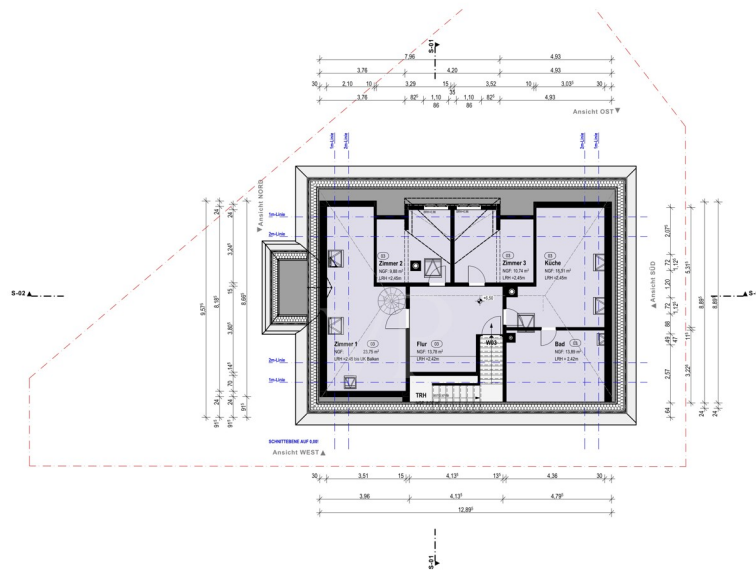


Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 2-2

Maßstab 1:100  
Baugröße 420 x 287 A3  
Datum 23.01.2026  
009

CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

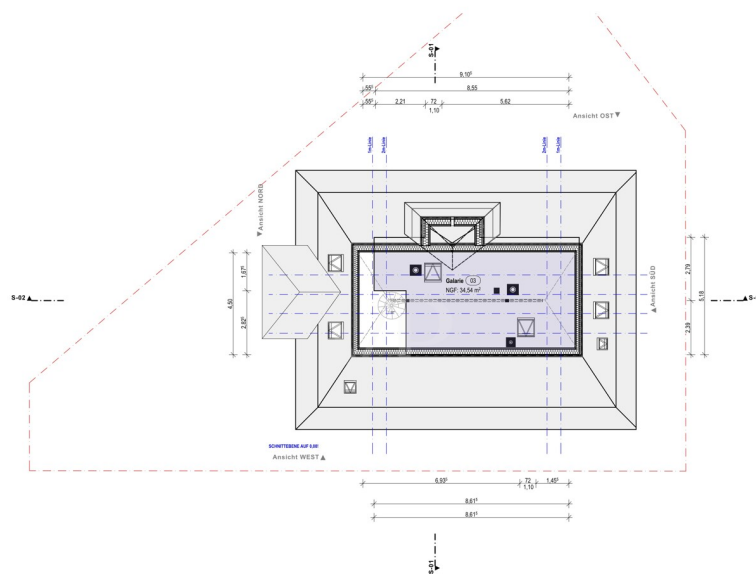
# La propriété



Abgeschlossenheitserklärung  
DACHGESCHOSS

Maststab 1:100  
Blattgröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026

004



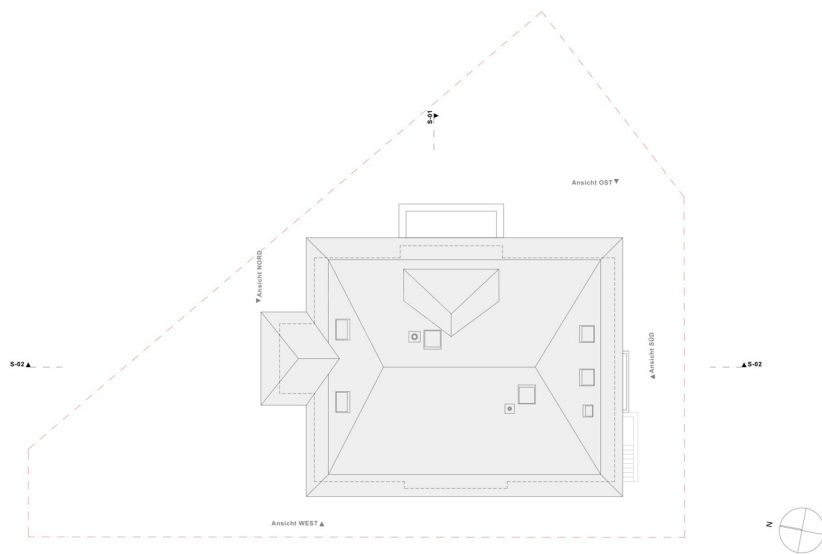
Abgeschlossenheitserklärung  
DACHSPITZ / GALERIE

Maststab 1:100  
Blattgröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026

005

CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

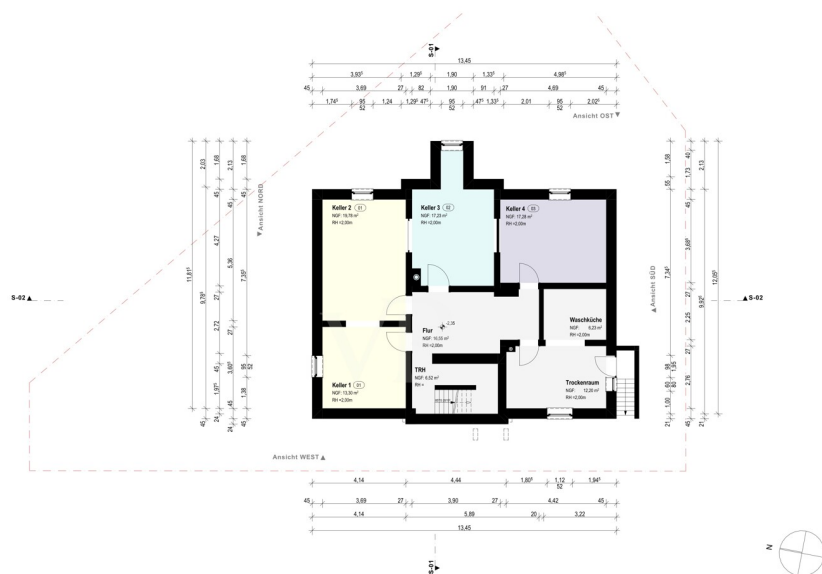
# La propriété



Abgeschlossenheitserklärung  
DACHAUSICHT

Maststab 1:100  
Blattgröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026

006



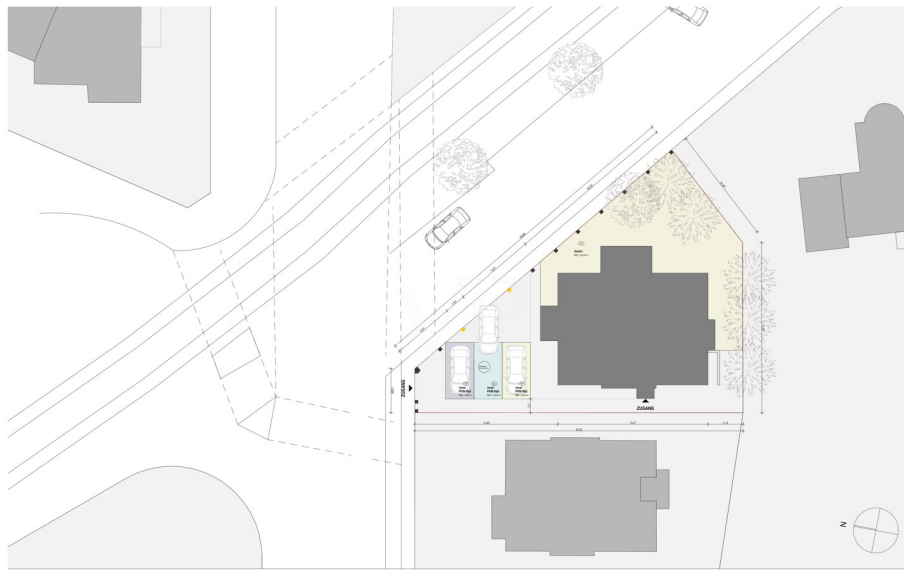
Abgeschlossenheitserklärung  
KELLERGESCHOSS

Maststab 1:100  
Blattgröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026

001

CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# La propriété



Abgeschlossenheitserklärung  
AUSSENANLAGE

Makro: 1:200  
Baugröße: 431 x 291 x 43  
Datum: 23.01.2026  
007

WOHNFÄCHERMITTLUNG

Wohnflächenkategorie	WF	AP	WF	IF	WF	WF	WF	WF
<b>Wohnflächen</b>								
Keller 1					13,30	0,00		
Keller 2					16,20	0,00		
Keller 3					12,23	0,00		
Keller 4					12,23	0,00		
Flur			16,55		6,25	0,00		
Wohnfläche					6,25	0,00		
Treppenhause					12,23	0,00		
Treppenhause					6,25	0,00		
<b>WF</b>	0,00	0,00	22,87	16,43	67,66	106,19	0,00	0,00
<b>Treppenhause</b>								
Treppenhause				16,24		16,24		
Flur 1	6,61					6,61		
Flur 2	7,64					7,64		
Zimmer 1	11,67					11,67		
Zimmer 2	24,11					24,11		
Zimmer 3	16,62					16,62		
Zimmer 4	16,31					16,31		
Bad	2,92					2,92		
Küche	1,88					1,88		
WC	1,07					1,07		
Abt.	0,00					0,00		
Abt.	1,14					1,14		
Balkon 20%	0,00	2,91				2,91		
Balkon 20%	0,00	3,31				3,31		
<b>WF</b>	164,69	6,22		10,24	0,00	0,00	120,45	116,21
<b>Treppenhause</b>								
Treppenhause				16,24		16,24		
Flur 1	6,61					6,61		
Flur 2	7,64					7,64		
Zimmer 1	11,67					11,67		
Zimmer 2	24,11					24,11		
Zimmer 3	16,62					16,62		
Zimmer 4	16,31					16,31		
Bad	2,92					2,92		
Küche	1,88					1,88		
WC	1,07					1,07		
Abt.	0,00					0,00		
Abt.	1,14					1,14		
Balkon 20%	0,00	2,91				2,91		
Balkon 20%	0,00	3,31				3,31		
<b>WF</b>	164,69	6,22		10,24	0,00	0,00	120,45	116,21
<b>Wohnflächen</b>								
Flur	13,19			6,70		6,70		
Zimmer 1	13,84					13,84		
Zimmer 2	7,35					7,35		
Zimmer 3	6,80					6,80		
Küche	13,29					13,29		
Bad	2,92					2,92		
<b>WF</b>	63,65	0,00		6,70	0,00	0,00	63,65	63,65
<b>Treppenhause</b>								
Treppenhause	11,79					11,79		
Treppenhause	11,79	0,00		0,00	0,00	0,00	34,54	117,9
<b>WF</b>	11,79	0,00		0,00	0,00	0,00	34,54	117,9
<b>Wohnflächen (gesamt)</b>	286,19	10,63		20,20	16,43	67,66	481,45	296,81
<b>Wohnfläche (netto, Balkon 20%)</b>								
WF1 (netto, Balkon 20%)	110,11	0,00		10,00	0,00	0,00	120,45	110,11
WF2 (netto, Balkon 20%)	112,00	0,00		10,00	0,00	0,00	120,45	112,00
WF3	11,80	0,00		10,00	0,00	0,00	120,45	11,80

**CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## **Une première impression**

Diese charmante Maisonette-Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss eines freistehenden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1933, das 2006 modernisiert wurde. Das ca. 427 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt zentral und bietet eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und urbaner Infrastruktur.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen inklusive ausgebautem Dachspitz und verfügt über 3,5 Zimmer, darunter zwei bis drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine helle Wohnküche mit moderner Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Die offene Maisonette-Gestaltung sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das geräumige Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Weitere Zimmer eignen sich flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer. Eine Gasetagenheizung gewährleistet ganzjährig angenehmen Wärmekomfort. Die gepflegte Wohnung ist sofort bezugsfrei und wird durch einen eigenen Stellplatz ergänzt.

**CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 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: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26018010\_3 - 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)**