

Heidelberg/Weststadt

# Stilvolle Belle-Etage in charmantem Mehrfamilienhaus von 1933, 1 Stellplatz

CODE DU BIEN: 26018010\_2

RESERVIERT



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

**PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26018010\_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: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26018010_2
Surface habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1933
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	560.000 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: 26018010\_2 - 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\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



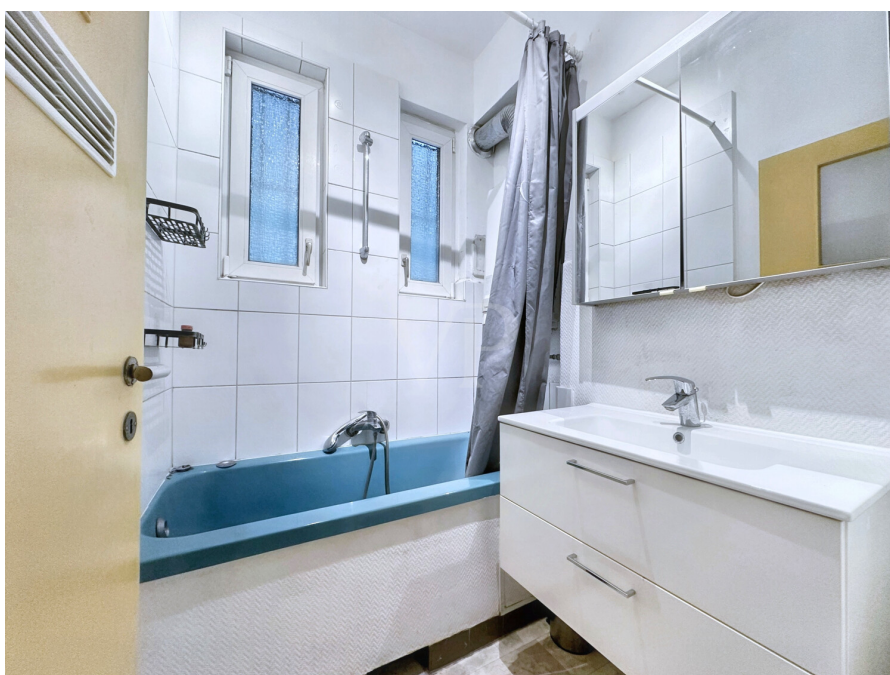
CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



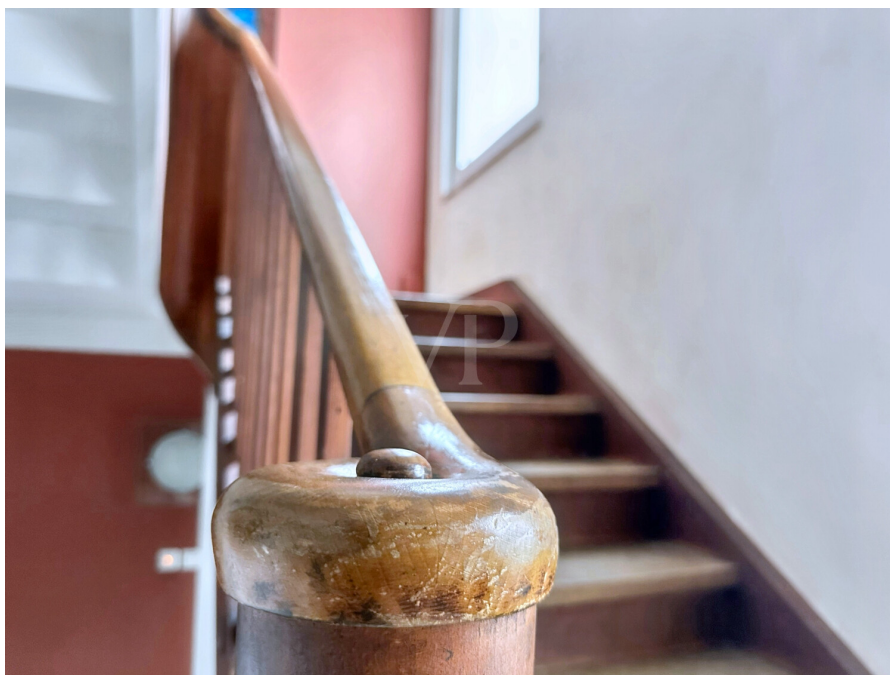
CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



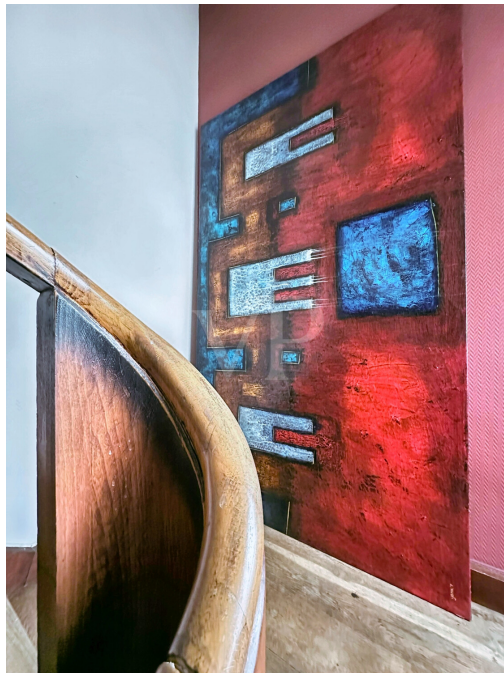
CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2025



010

CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# La propriété



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

Maßstab 1:100 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 23.01.2026

011



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

Maßstab 1:100 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 23.01.2026

012

CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WESTMaßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2026  
013Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2026  
008

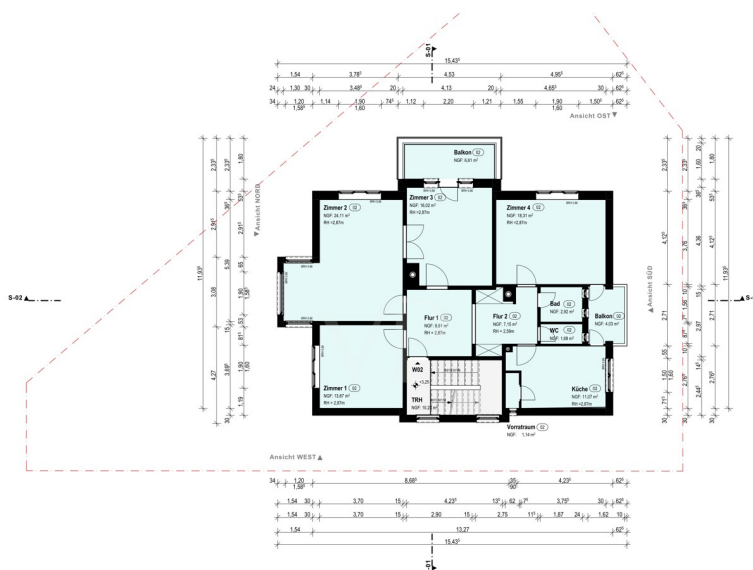
CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# La propriété



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 2-2

Maßstab 1:100  
Baugröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026  
009

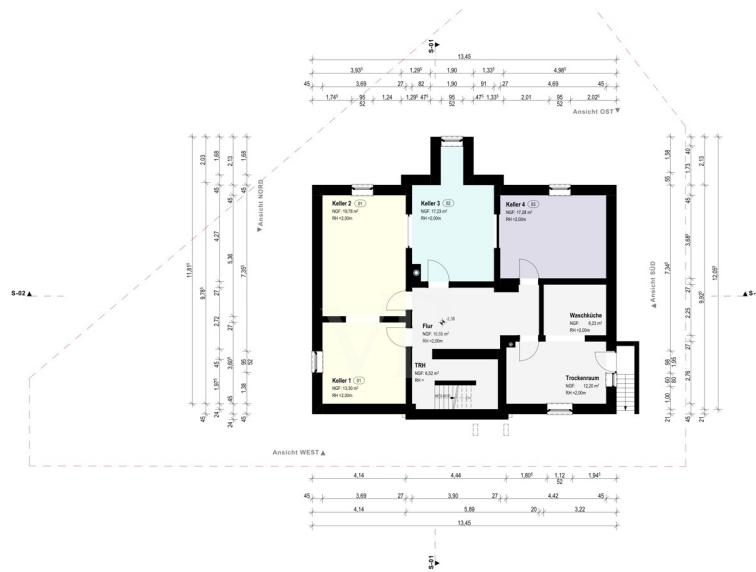


Abgeschlossenheitserklärung  
OBERGESCHOSS

Maßstab 1:100  
Baugröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026  
003

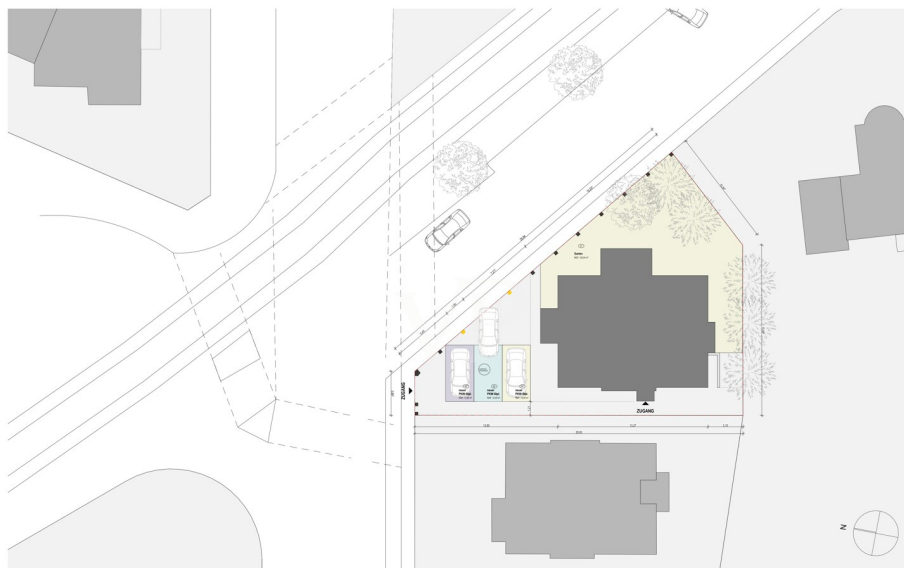
CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# La propriété



Abgeschlossenheitserklärung  
KELLERGESCHOSS

Maststab: 1:50  
Blattgröße: 420 x 297 A3  
Datum: 23.01.2026  
001



Abgeschlossenheitserklärung  
AUSSENANLAGE

Maststab: 1:200  
Blattgröße: 420 x 297 A3  
Datum: 23.01.2026  
007

CODE DU BIEN: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# La propriété

WOHNFÄCHERMITTLUNG 20.07.2018

Objektbeschreibung	WF	MF	VF	VF	MF	MF	MF	MF
Keller 1					11,00			11,00
Keller 2					18,70			18,70
Keller 3					12,20			12,20
Keller 4					17,20			17,20
Flur								6,23
Wandfläche			16,00		6,23			16,00
Treppenanlage					12,20			12,20
Zugangswand			6,52					6,52
<b>WF</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23,07</b>	<b>16,43</b>	<b>67,89</b>			<b>109,19</b>
<b>MF</b>								<b>0,00</b>
<b>Objektbeschreibung</b>								
Treppenanlage			10,24					10,24
Flur 1	8,61							8,61
Flur 2	7,66							7,66
Zimmer 1	13,87							13,87
Zimmer 2	24,11							24,11
Zimmer 3	16,02							16,02
Zimmer 4	16,21							16,21
Bad	2,82							2,82
WC	1,80							1,80
Küche	10,85							10,85
Abt.	0,36							0,36
Abt.	1,14							1,14
Balkon 50%		2,01						2,01
Balkon 50%		3,31						3,31
<b>WF</b>	<b>114,69</b>	<b>0,00</b>			<b>10,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>138,05</b>
<b>MF</b>								<b>119,27</b>
<b>Objektbeschreibung</b>								
Treppenanlage			10,24					10,24
Flur 1	8,61							8,61
Flur 2	7,15							7,15
Zimmer 1	13,87							13,87
Zimmer 2	24,11							24,11
Zimmer 3	16,02							16,02
Zimmer 4	16,21							16,21
Bad	2,82							2,82
WC	1,80							1,80
Küche	11,07							11,07
Abt.	0,60							0,60
Abt.	1,14							1,14
Balkon 50%		2,01						2,01
Balkon 50%		3,31						3,31
<b>WF</b>	<b>114,69</b>	<b>0,00</b>			<b>10,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>119,00</b>
<b>MF</b>								<b>119,00</b>
<b>Objektbeschreibung</b>								
Treppenanlage					6,70			6,70
Flur	13,10							13,10
Zimmer 1	14,34							14,34
Zimmer 2	7,20							7,20
Zimmer 3	6,10							6,10
Küche	12,20							12,20
Bad	7,20							7,20
<b>WF</b>	<b>63,65</b>	<b>0,00</b>			<b>6,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>80,05</b>
<b>MF</b>								<b>63,65</b>
<b>Objektbeschreibung</b>								
Zugang	11,70							11,70
WC	17,79	0,00			0,00	0,00	0,00	34,59
<b>WF</b>	<b>11,70</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>117,79</b>
<b>WF</b>	<b>250,19</b>	<b>0,00</b>			<b>67,26</b>	<b>16,43</b>	<b>67,89</b>	<b>401,00</b>
<b>MF</b>								<b>290,00</b>
<b>Wohnfläche nach Baunorm (50%)</b>								<b>200,50</b>
WF 100% inkl. Balkon 50%	110,12 m <sup>2</sup>				10,24 m <sup>2</sup>			120,36 m <sup>2</sup>
WF 100% inkl. Balkon 50%	110,00 m <sup>2</sup>				10,00 m <sup>2</sup>			120,00 m <sup>2</sup>
WF 100%	110,67 m <sup>2</sup>				10,00 m <sup>2</sup>			120,67 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26018010\_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: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## **Détails des commodités**

- Belle Etage
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche 110 qm
- zentrale Lage
- Gasetagenheizungen
- Kastenfenster
- Eichenparkett
- hohe Decken
- 1 Stellplatz

**CODE DU BIEN: 26018010\_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: 26018010\_2 - 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\_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)**