

Heidelberg/Weststadt

# Dachgeschosswohnung in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 25018003\_3

RESERVIERT



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

PRIX D'ACHAT: 300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25018003\_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: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25018003_3
Surface habitable	ca. 78 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1933

Prix d'achat	300.000 EUR
Type	Attique
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	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25018003\_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/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\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 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\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜDMaßstab 1:100 Blattgröße A3 x 297 A3 Datum 23.01.2026  
012Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WESTMaßstab 1:100 Blattgröße A3 x 297 A3 Datum 23.01.2026  
013

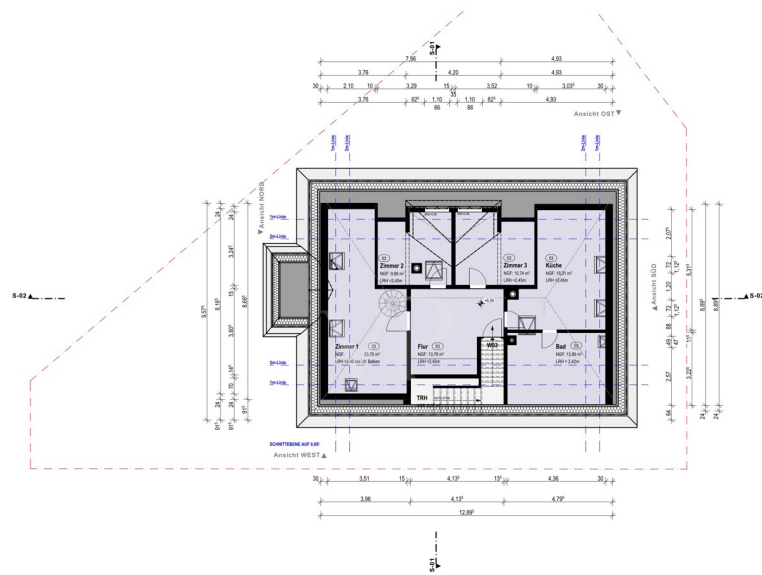
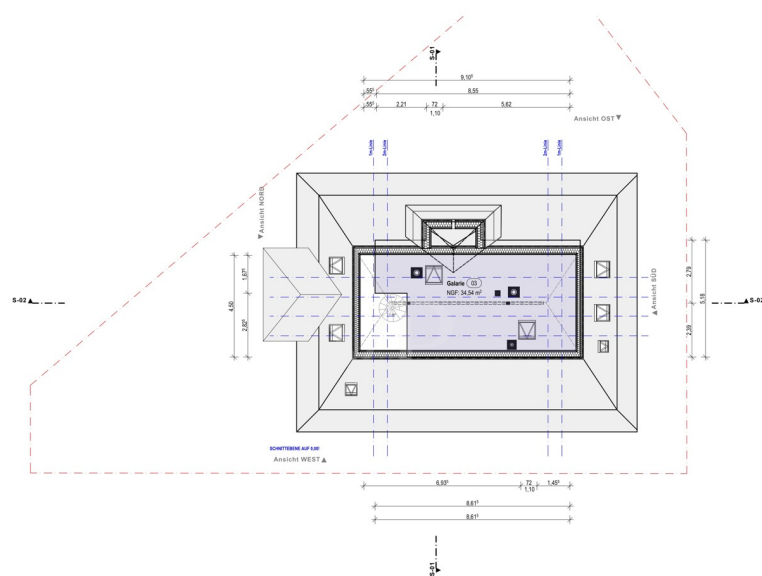
CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

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

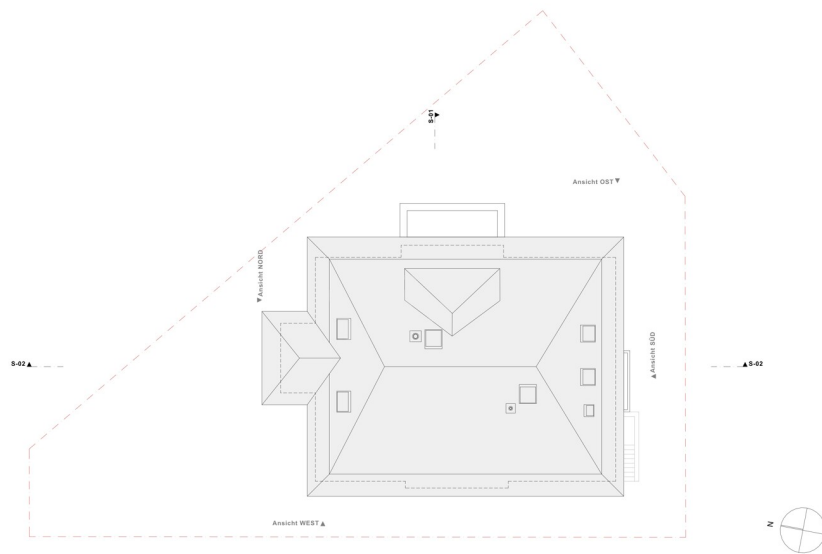
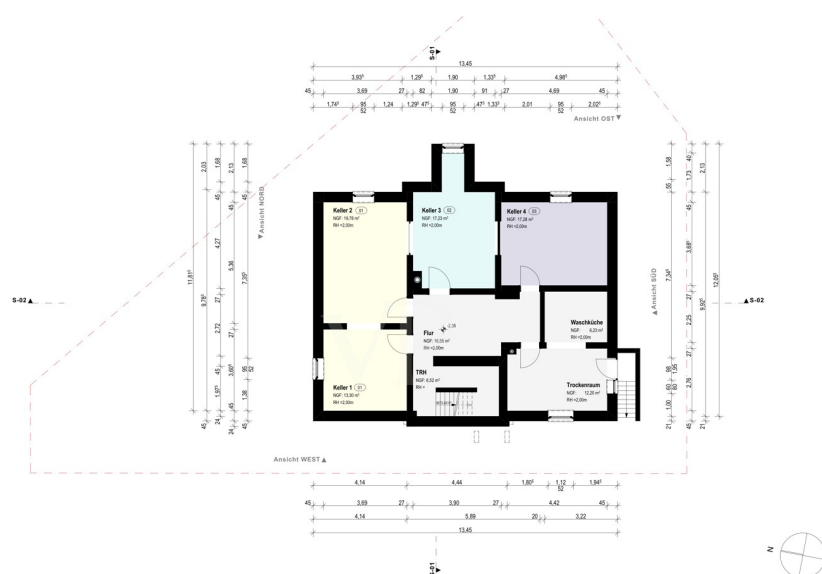
CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

Abgeschlossenheitserklärung  
DACHGESCHOSSMaßstab 1:100  
Etagegröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026  
004Abgeschlossenheitserklärung  
DACHSPITZ / GALERIEMaßstab 1:100  
Etagegröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026  
005

CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

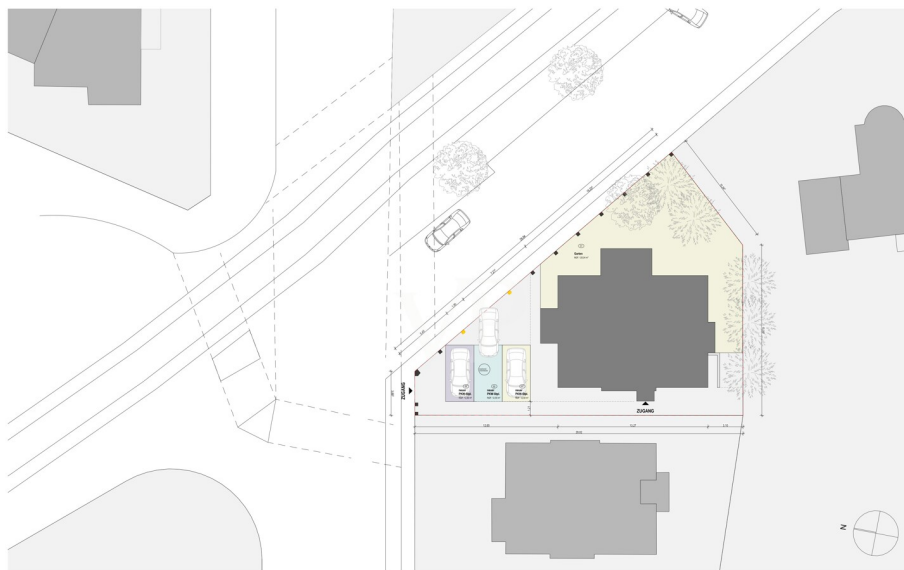
## La propriété

Abgeschlossenheitserklärung  
DACHAUFSICHTMaßstab 1:100  
Etagegröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2025  
006Abgeschlossenheitserklärung  
KELLERGEHOSSMaßstab 1:100  
Etagegröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2025  
001



CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété

Abgeschlossenheitserklärung  
AUSSENANLAGEMaststab 1:200 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 23.01.2026  
007

## WOHNFLÄCHENMITTLUNG

23.01.2026

Objektbezeichnung	WF	AF	VF	TF	WF	WF	WF
Keller 1					13,20		13,20
Keller 2					16,70		16,70
Keller 3					17,20		17,20
Keller 4					17,20		17,20
Flur			16,05				16,05
Wohnfläche			6,23				6,23
Trockenraum				12,29			12,29
Tagesraum			6,52				6,52
WF	0,00	0,00	25,07	18,43	47,69	106,19	0,00
<b>Objektbezeichnung</b>							
Tagesraum			13,24				13,24
Flur 1	8,81						8,81
Flur 2	7,80						7,80
Zimmer 1	13,87						13,87
Zimmer 2	24,11						24,11
Zimmer 3	16,00						16,00
Zimmer 4	16,00						16,00
Bad	2,80						2,80
WC	1,80						1,80
Küche	10,00						10,00
Abd	6,80						6,80
Balkon 50%	1,14	2,01					1,14
Balkon 100%		2,01					2,01
WF	104,89	5,02	10,24	0,00	0,00	130,00	110,21
<b>Objektbezeichnung</b>							
Tagesraum			13,24				13,24
Flur 1	8,81						8,81
Flur 2	7,80						7,80
Zimmer 1	13,87						13,87
Zimmer 2	24,11						24,11
Zimmer 3	16,00						16,00
Zimmer 4	16,00						16,00
Bad	2,80						2,80
WC	1,80						1,80
Küche	11,07						11,07
Abd	6,80						6,80
Balkon 50%	1,14	2,01					1,14
Balkon 100%		2,01					2,01
WF	104,89	5,02	10,24	0,00	0,00	130,00	110,21
<b>Objektbezeichnung</b>							
Tagesraum			8,70				8,70
Flur	12,10						12,10
Zimmer 1	14,34						14,34
Zimmer 2	7,20						7,20
Zimmer 3	6,10						6,10
Küche	12,20						12,20
Bad	2,80						2,80
WF	63,63	0,00	8,70	0,00	0,00	80,00	63,63
<b>Objektbezeichnung</b>							
Garten	11,79	0,00					11,79
WF	11,79	0,00	0,00	0,00	0,00	34,24	11,79
WF	255,19	10,03	32,20	18,43	47,69	430,00	256,63
Wohnfläche inkl. Balkon 50%	295,63						
<b>Objektbezeichnung</b>							
WF 100% inkl. Balkon 50%	112,11 m²		WF 100% inkl. Balkon 50%	112,11 m²		Garten	11,79 m²
WF 100% inkl. Balkon 50%	112,11 m²		WF 100% inkl. Balkon 50%	112,11 m²			
WF 100%	112,11 m²		WF 100% inkl. Balkon 50%	112,11 m²			

CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Une première impression

Diese charmante Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> befindet sich im Dachgeschoss eines freistehenden Mehrfamilienhauses, das 1933 errichtet und 2006 modernisiert wurde. Das Haus steht auf einem ca. 427 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage – mit idealer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und urbaner Infrastruktur.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit ausgebautem Dachspitz und umfasst insgesamt 3,5 Zimmer – darunter zwei bis drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine helle, einladende Wohnküche mit moderner Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Die offene Maisonette-Gestaltung schafft ein großzügiges Raumgefühl und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das geräumige Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein, während die weiteren Zimmer flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Eine Gasetagenheizung sorgt das ganze Jahr über für effizienten Wärmekomfort. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfrei.

CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25018003\_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: 25018003\_3 - 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\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Contact

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

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

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

---

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