

Heidelberg/Weststadt

## Dachgeschoßwohnung in zentraler Lage

**CODE DU BIEN: 25018003\_3**



[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	Prix d'achat	300.000 EUR
Surface habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3.5	Modernisation / Rénovation	2006
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1933	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		
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2018	Consommation finale d'énergie	165.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2000

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



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

## La propriété



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

## La propriété



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026  
010

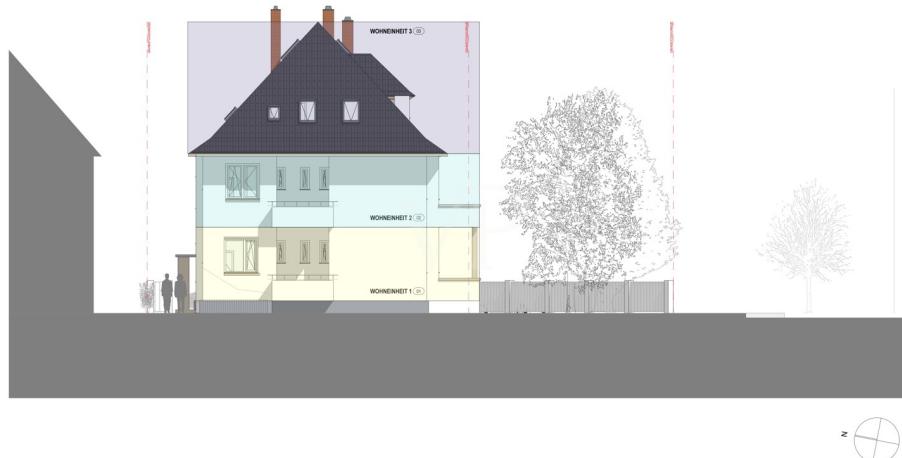


Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026  
011

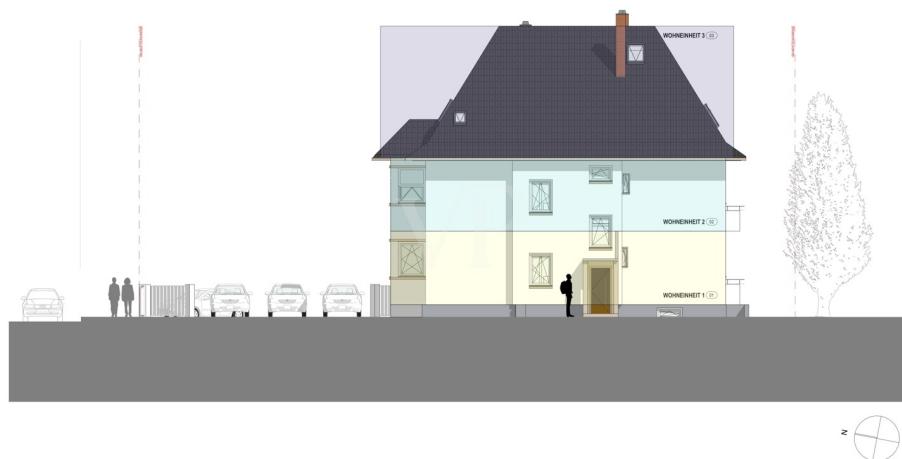
CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026  
012



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026  
013

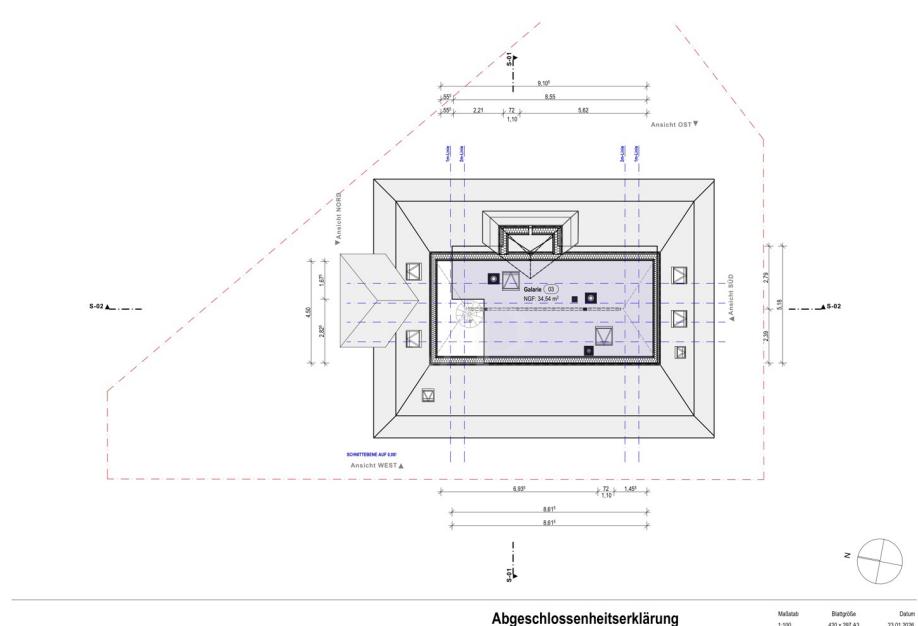
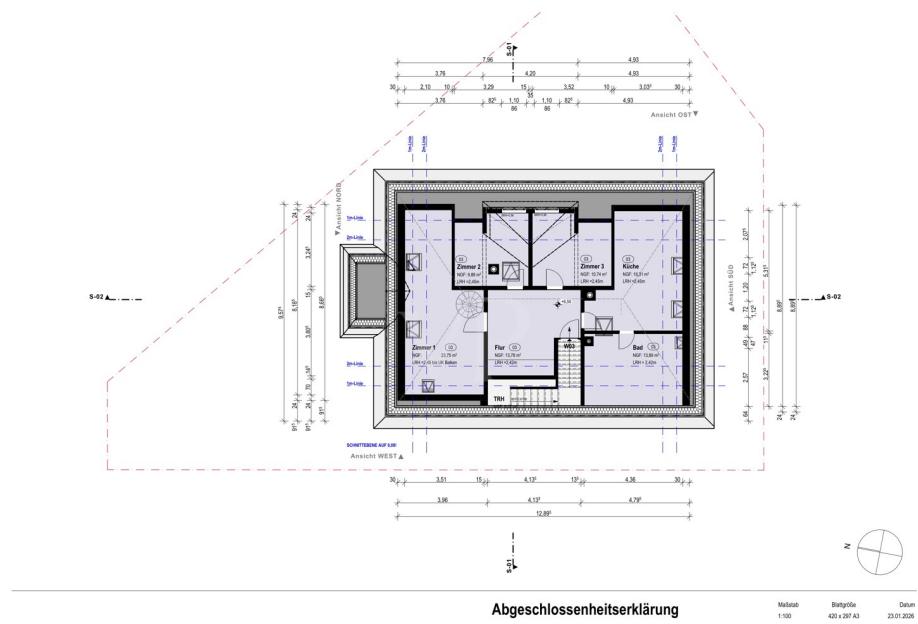
CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La propriété



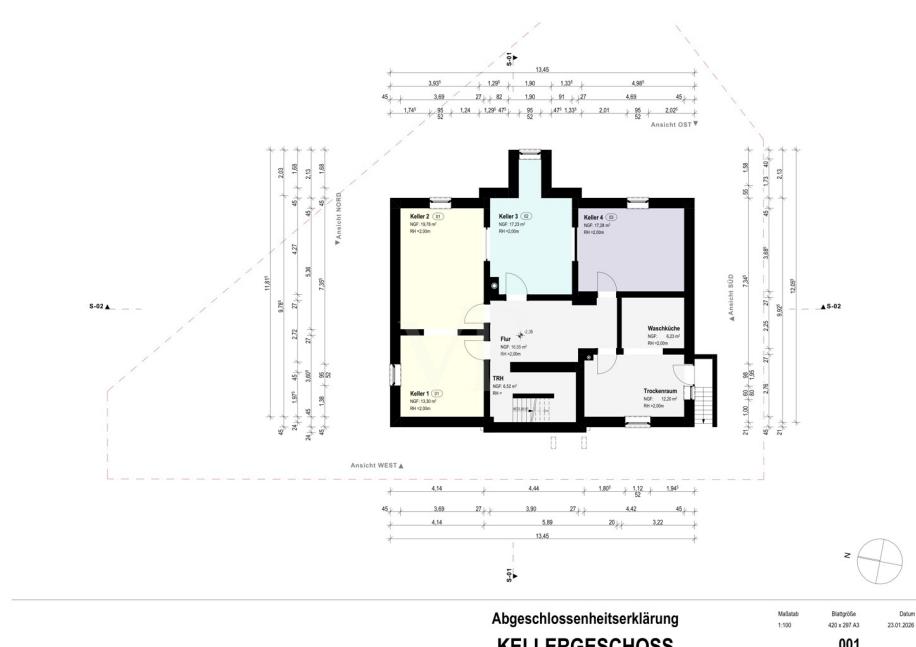
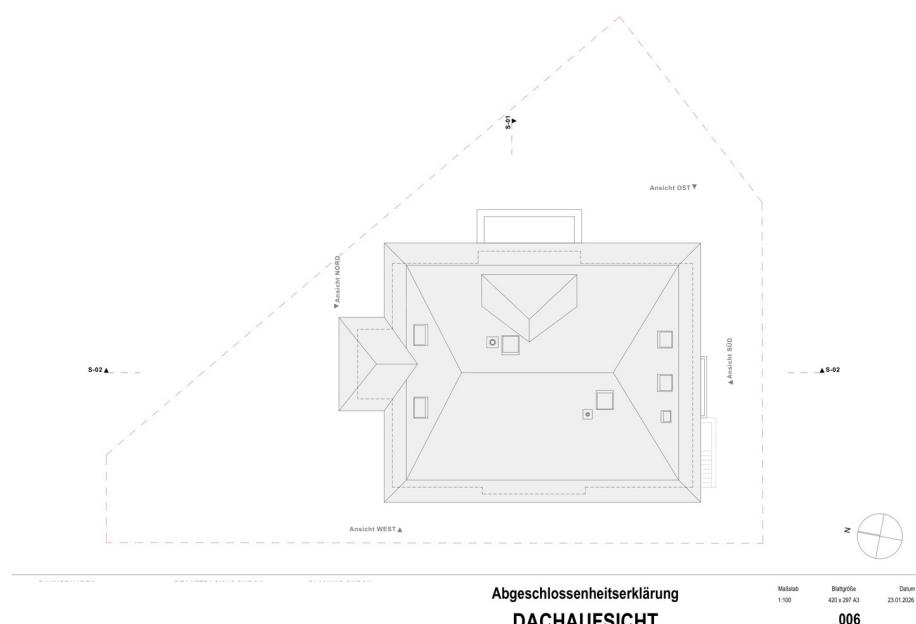
**CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## La propriété



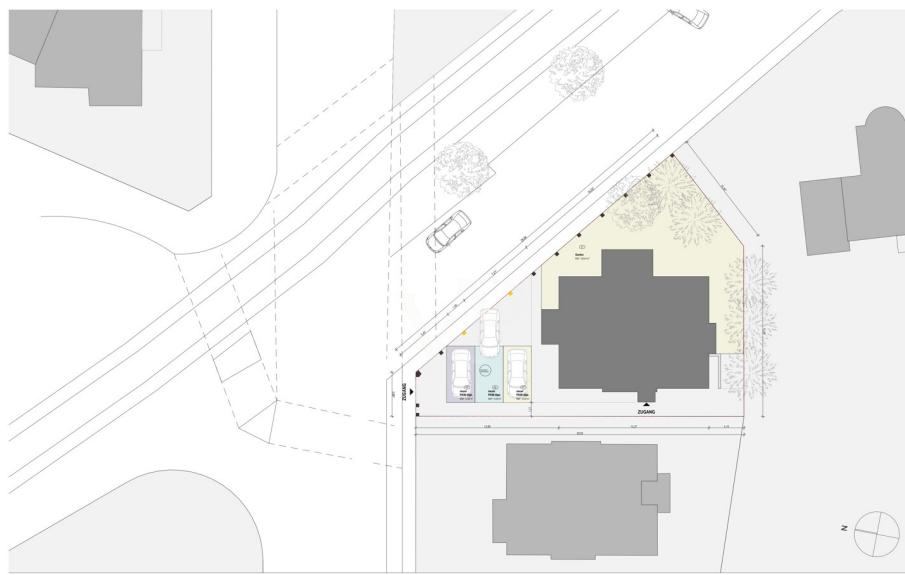
**CODE DU BIEN: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## La propriété



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

## La propriété



Abgeschlossenheitserklärung  
**AUSSENANLAGE**

Maßstab 1:200 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 23.01.2026

007

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

25.07.2026

Intergeschoss	MF	AF	VF	TF	M	GES	NET
Reiter					13,30	13,30	
Reiter 2					13,20	13,20	
Reiter 3					17,20	17,20	
Reiter 4					17,20	17,20	
Für					16,00	16,00	
Wannsche					4,23	4,23	
Treppenhaus					0,20	0,20	
ZG	0,00	0,00	25,07	18,43	87,99	100,10	0,00

Intergeschoss							
Treppenhaus					10,24	10,24	
Für 1					8,81	8,81	
Für 2					7,46	7,46	
Dreier 1					13,67	13,67	
Dreier 2					24,11	24,11	
Dreier 3					16,02	16,02	
Dreier 4					16,31	16,31	
Mit					2,82	2,82	
Küche					1,68	1,68	
WC					0,00	0,00	
Ast					0,34	0,34	
Ast					1,14	1,14	
Ast					0,00	0,00	
Ast vor 50%					2,01	2,01	
Ast vor 50%					3,31	3,31	
ZG	104,69	5,32	2,01	0,00	120,40	116,21	

1. Obergeschoss							
Treppenhaus					10,24	10,24	
Für 1					8,81	8,81	
Für 2					7,35	7,35	
Dreier 1					13,67	13,67	
Dreier 2					24,11	24,11	
Dreier 3					16,02	16,02	
Dreier 4					16,31	16,31	
Mit					2,82	2,82	
Küche					1,68	1,68	
WC					1,17	1,17	
Ast					0,30	0,30	
Ast					1,14	1,14	
Ast					0,00	0,00	
Ast vor 50%					2,01	2,01	
Ast vor 50%					3,31	3,31	
ZG	104,69	5,32	2,01	0,00	120,24	116,00	

2. Obergeschoss							
Treppenhaus					6,70	6,70	
Für					13,10	13,10	
Dreier 1					14,84	14,84	
Dreier 2					7,35	7,35	
Dreier 3					8,10	8,10	
Dreier 4					13,20	13,20	
Mit					7,00	7,00	
ZG	63,63	6,00	8,70	0,00	80,33	83,83	

Dachgeschoss							
Treppenhaus					6,70	6,70	
Für					11,79	11,79	
Dreier 1					14,84	14,84	
Dreier 2					7,35	7,35	
Dreier 3					8,10	8,10	
Dreier 4					13,20	13,20	
Mit					7,00	7,00	
ZG	59,63	6,00	8,70	0,00	66,33	69,83	

Dachgeschoss							
Für					11,79	11,79	
Dreier 1					14,84	14,84	
Dreier 2					7,35	7,35	
Dreier 3					8,10	8,10	
Dreier 4					13,20	13,20	
Mit					7,00	7,00	
ZG	59,63	6,00	8,70	0,00	66,33	69,83	

WIRKFLÄCHE GESAMT	10,63	52,25	18,43	87,83	402,48	266,82
Wirkfläche im Balkon (20%)	20,03	10,50	3,69	17,56	-	-

WIRKFLÄCHE GESAMT	10,63	52,25	18,43	87,83	402,48	266,82
Wirkfläche im Balkon (20%)	20,03	10,50	3,69	17,56	-	-

WIRKFLÄCHE GESAMT	10,63	52,25	18,43	87,83	402,48	266,82
Wirkfläche im Balkon (20%)	20,03	10,50	3,69	17,56	-	-

**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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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)