

Heidelberg/Weststadt

?????????????? ?? ?????????? ??????????? – ??????
??? ???????? ??? ????????????

????????? ??????????: 25018003

NEUER PREIS



www.von-poll.com

???? ??????: 1.390.000 EUR • ?????????: ca. 294 m² • ??????: 11 • ?????? ????: 427 m²

???????? ??????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25018003
????????????	ca. 294 m²
????? ??????	???????????????? ?????
????????	11
???????????? ??? ????????	8
????????	3
???? ?????????????	1933

???? ??????	1.390.000 EUR
????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????????	2006
???????? ????????????	??????
???????????????????? ?????	ca. 100 m²
??????	???????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ???????, ?????????

???????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	165.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	29.09.2018	?????????? ?????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2000

???????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ?????????



??????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



???????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



??????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



???????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ?????????



???????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



???????? ??: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ??: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ?????????



???????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



???????? ?????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



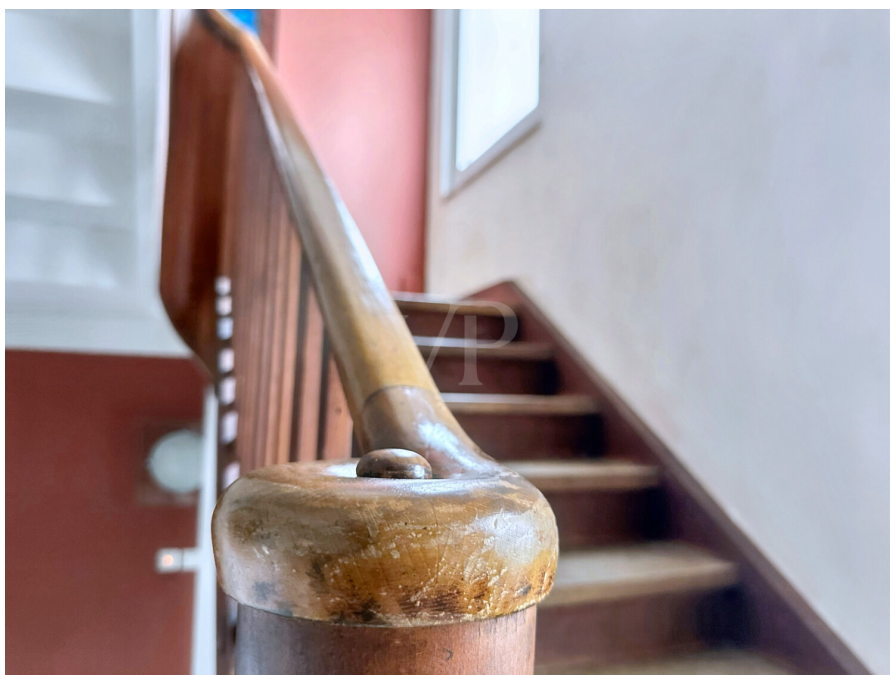
???????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ?????????



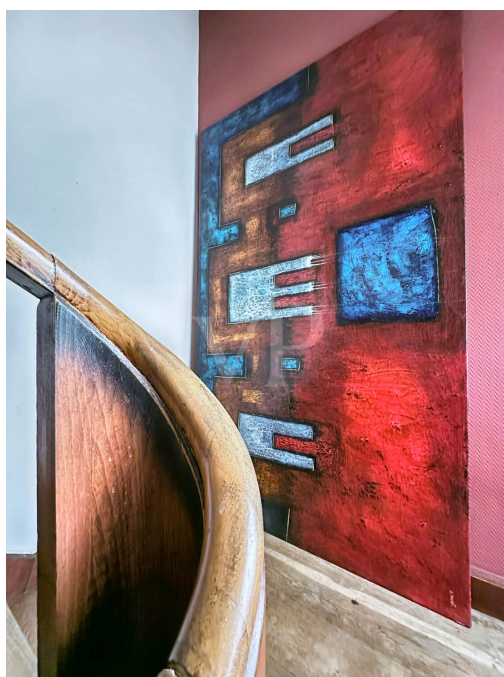
???????? ??????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ?????????



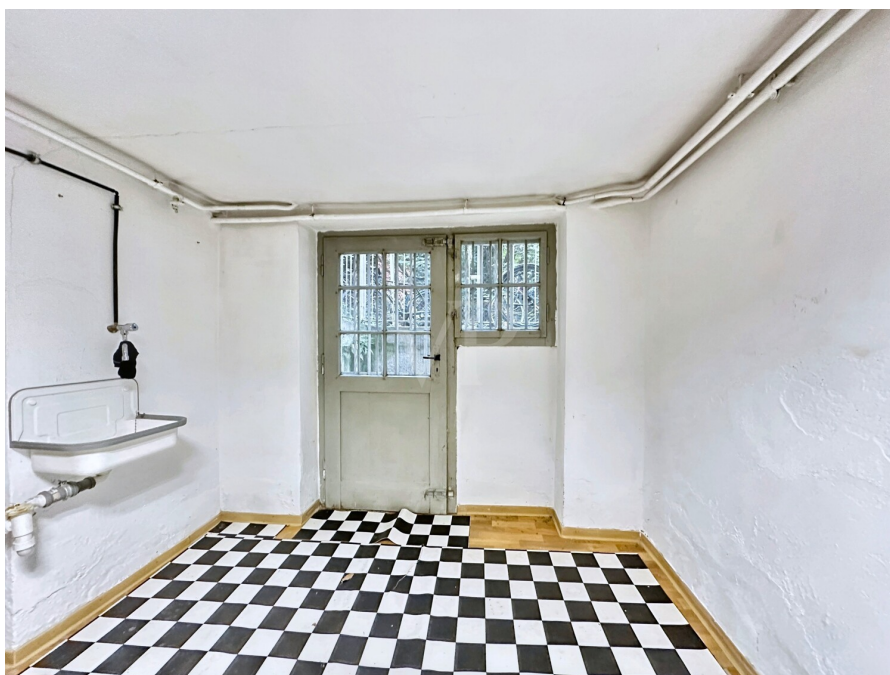
???????? ?????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Heidelberg



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 11/26

???????? ??????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????

J A C A S A

Top bewertet

Immobilien
Makler



??????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

???????



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT NORD

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2020
010		



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT OST

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2020
011		



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT SÜD

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	A3 (297 x 420 mm)	23.11.2024
012		



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT WEST

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	A3 (297 x 420 mm)	23.11.2024
013		



Abgeschlossenheitserklärung
SCHNITT 1-1

Maßstab: 1:100
Blattgröße: 420 x 297 A3
Datum: 23.01.2024
008



Abgeschlossenheitserklärung
SCHNITT 2-2

Maßstab: 1:100
Blattgröße: 420 x 297 A3
Datum: 23.01.2024
009



MacOsLab	Blattg05a	Datum:
1.100	429 x 267 A3	23.11.2006



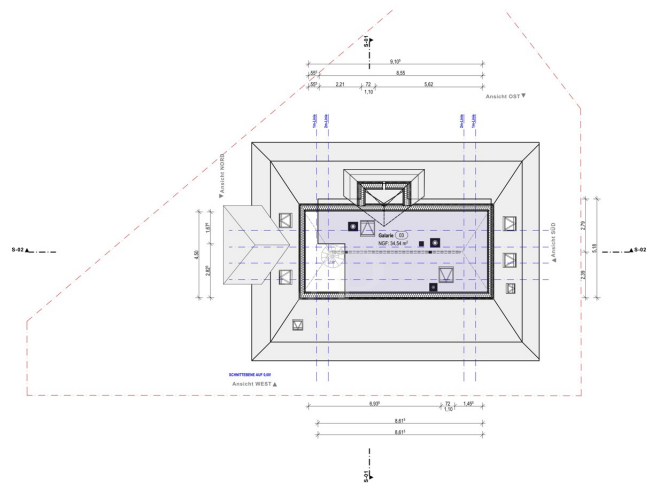
Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.11.2009
002		



McGlad	BlotgröSe	Datum
1.108	429 x 297 A3	23.01.2009
003		

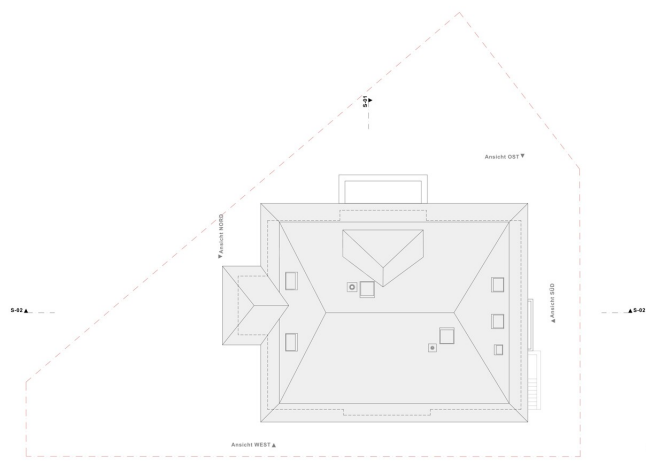


MacGillivray	Blotzgrube	Datum:
1.108	429 x 297 A3	23.01.2009
004		



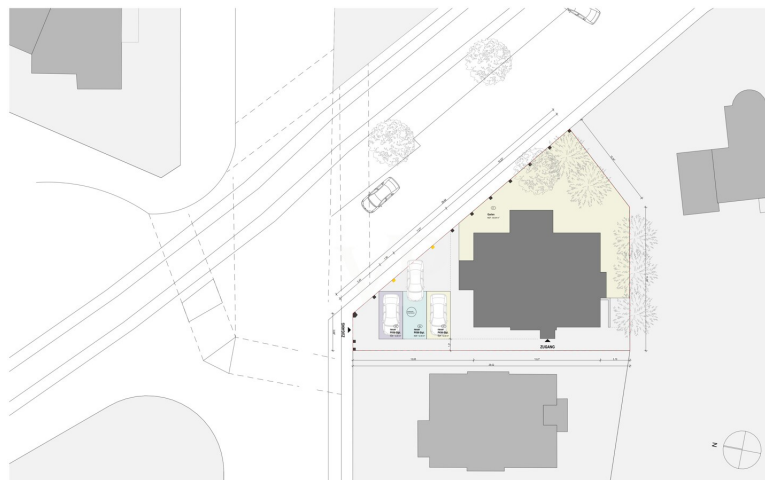
Abgeschlossenheitserklärung
DACHSPITZ / GALERIE

Maßstab: 1:100
Blattgröße: 420 x 297 A1
Datum: 23.01.2025
005



Abgeschlossenheitserklärung
DACHAUFSICHT

Maßstab: 1:100
Blattgröße: 420 x 297 A1
Datum: 23.01.2025
006

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

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

23.01.2026

Untergeschoss	WF	AF	VF	TF	NF	NGF	WF WE
Keller 1					13,30	13,30	
Keller 2					19,78	19,78	
Keller 3					17,33	17,33	
Keller 4					17,28	17,28	
Flur			16,55			16,55	
Waschküche				6,23		6,23	
Trockenraum				12,20		12,20	
Treppenhaus			6,52			6,52	
m²	0,00	0,00	23,07	18,43	67,69	109,19	0,00
Erdgeschoss							
Treppenhaus			10,24			10,24	
Flur 1	8,61					8,61	
Flur 2	7,44					7,44	
Zimmer 1	13,67					13,67	
Zimmer 2	24,11					24,11	
Zimmer 3	16,02					16,02	
Zimmer 4	18,31					18,31	
Bad	2,92					2,92	
WC	1,68					1,68	
Küche	10,65					10,65	
Abst	0,34					0,34	
Abst	1,14					1,14	
Balkon 50%		2,01				2,01	
Balkon 50%		3,31				3,31	
m²	104,69	5,32	10,24	0,00	0,00	120,45	110,21
1. Obergeschoss							
Treppenhaus			10,24			10,24	
Flur 1	8,61					8,61	
Flur 2	7,15					7,15	
Zimmer 1	13,67					13,67	
Zimmer 2	24,11					24,11	
Zimmer 3	16,02					16,02	
Zimmer 4	18,31					18,31	
Bad	2,92					2,92	
WC	1,68					1,68	
Küche	11,07					11,07	
Abst	0,00					0,00	
Abst	1,14					1,14	
Balkon 50%		2,01				2,01	
Balkon 50%		3,31				3,31	
m²	104,68	5,32	10,24	0,00	0,00	120,24	110,00
Dachgeschoss							
Treppenhaus			8,70			8,70	
Flur	13,10					13,10	
Zimmer 1	14,94					14,94	
Zimmer 2	7,35					7,35	
Zimmer 3	8,10					8,10	
Küche	13,29					13,29	
Bad	7,09					7,09	
m²	63,83	0,00	8,70	0,00	0,00	99,05	63,83
Dachspitz							
Galerie	11,79					11,79	
m²	11,79	0,00	0,00	0,00	0,00	11,79	
WOHNFLÄCHE GESAMT							
	285,19	10,63	52,25	18,43	67,69	493,45	295,82
Wohnfläche inkl. Balkone (50%)		295,815					

WE01 inkl. Balkon 50%	110,21 m²	PKW-Stellplatz	12,50 m²	Garten	125,04 m²
WE02 inkl. Balkon 50%	110,00 m²	PKW-Stellplatz	12,50 m²		
WE03	75,62 m²	PKW-Stellplatz	12,50 m²		

??????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

??? ?????? ??????????

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1933 errichtet und befindet sich auf einem ca. 427 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 300 m² und verteilt sich über drei Etagen sowie ein ausgebautes Dachspitz. Zusätzlich stehen im EG sowie im 1.OG je zwei Balkone zur Verfügung. Das Gebäude wurde zuletzt im Jahr 2006 modernisiert.

Die Immobilie umfasst insgesamt 12 Räume und bietet dank ihrer Raumaufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die drei Hauptwohnetagen setzen sich wie folgt zusammen: Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss verfügen über ca. 110 m² und ca. 105,25 m² Wohnfläche. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet eine ca. 85 m² große Maisonette-Wohnung. Die vermietbare Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 300,75 m².

Zur Ausstattung gehören Einbauküchen in sämtlichen Etagen. Die Räume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind teilweise mit originalem Eichenparkett versehen. Eine schalldämmende Isolierverglasung im Erdgeschoss sorgt für eine angenehme Wohnqualität. Beheizt wird das Gebäude über Gasetagenheizungen.

Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an das städtische Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Der kleine Garten bietet zusätzlichen Außenraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten für Bewohner.

Diese Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch für die Vermietung.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

???????????????? ???? ?????????

- Freistehendes Mehrfamilienhaus
- sämtliche Etagen, leerstehend und bezugsfrei
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche 300 qm
- auf 3 Etagen zzgl. Dachspitz
- kleiner Garten
- zentrale Lage
- Gasetagenheizungen, teilw.
modernisiert
- Einbauküchen in EG, 1.OG und DG
- schalldämmende Isolierverglasung,
EG
- Eichenparkett und Teppichboden
- modernisiert im Jahr 2006
- ausgebauten Dachgeschoss-
Maisonette 85 qm
- Obergeschoss 105,25 qm
- Erdgeschoss 110,50 qm
- Kellergeschoss ca. 100 qm
- Vermietbarer Wohnraum 300,75 qm

??????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

??? ??? ??? ???????????

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 Vorraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben, da Heidelberg an das deutsche ICE-Netz angebunden ist.

??????? ?????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.9.2018.
Endenergieverbrauch beträgt 165.40 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Barbara Busch

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: heidelberg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com