

Heidelberg/Weststadt

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

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

NEUER PREIS



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???? ??????: 1.390.000 EUR • ??????????: ca. 294 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 427 m<sup>2</sup>

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

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

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

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25018003
???????????	ca. 294 m <sup>2</sup>
????? ????????	???????????????
???????	??????
???????????	11
?????????? ???	8
???????????	
???????????	3
????? ??????????????	1933

????? ????????	1.390.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2006
???????????	???????
???????????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ????, ??????????????? ???????, ????????

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

## ????????????? ??????????

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

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

?? ???????



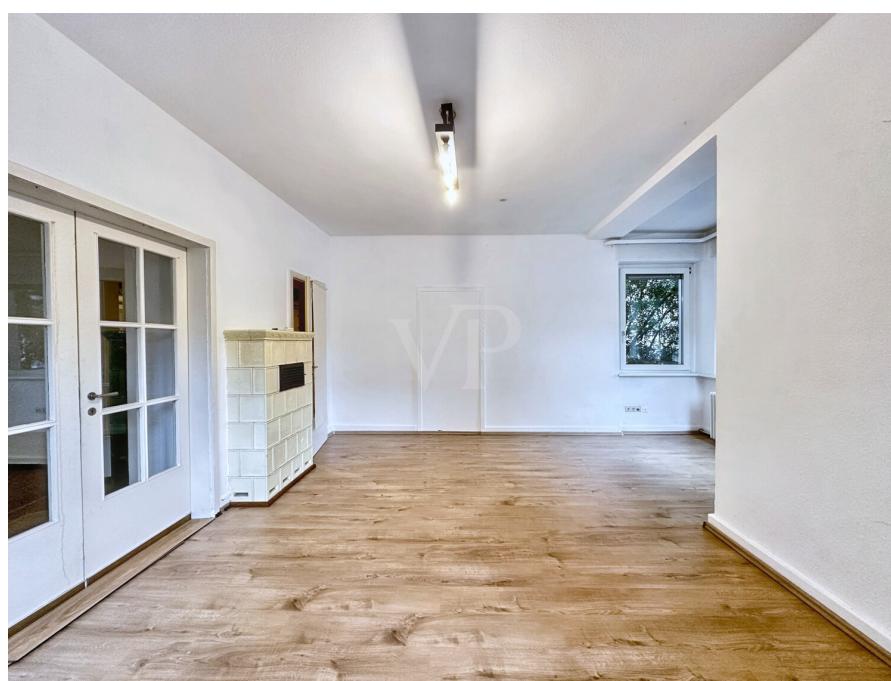
???????? ?????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??????



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

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ??????



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

?? ????????



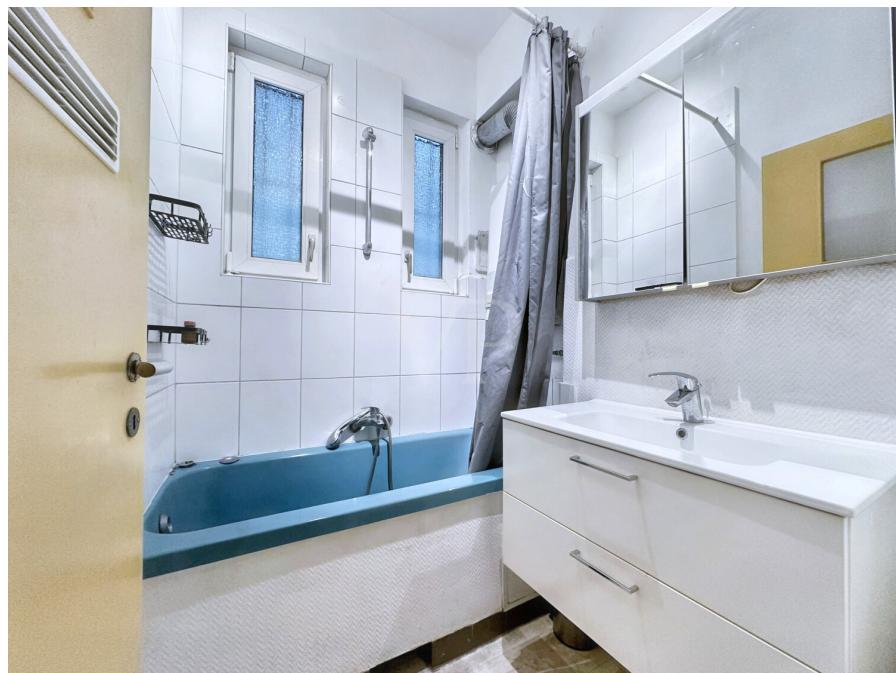
???????? ?????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



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

?? ????????



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

?? ??????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



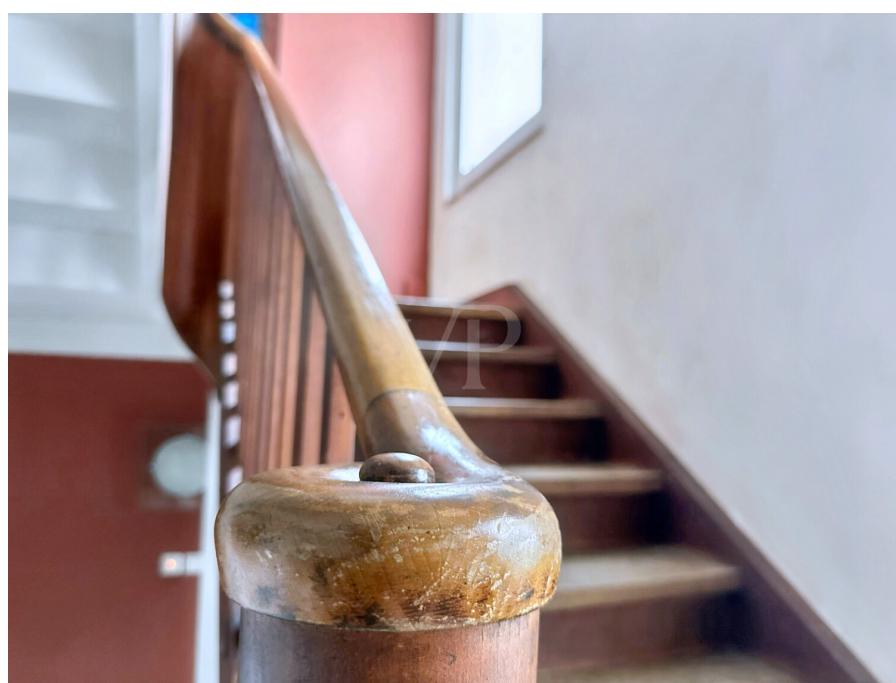
???????? ?????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



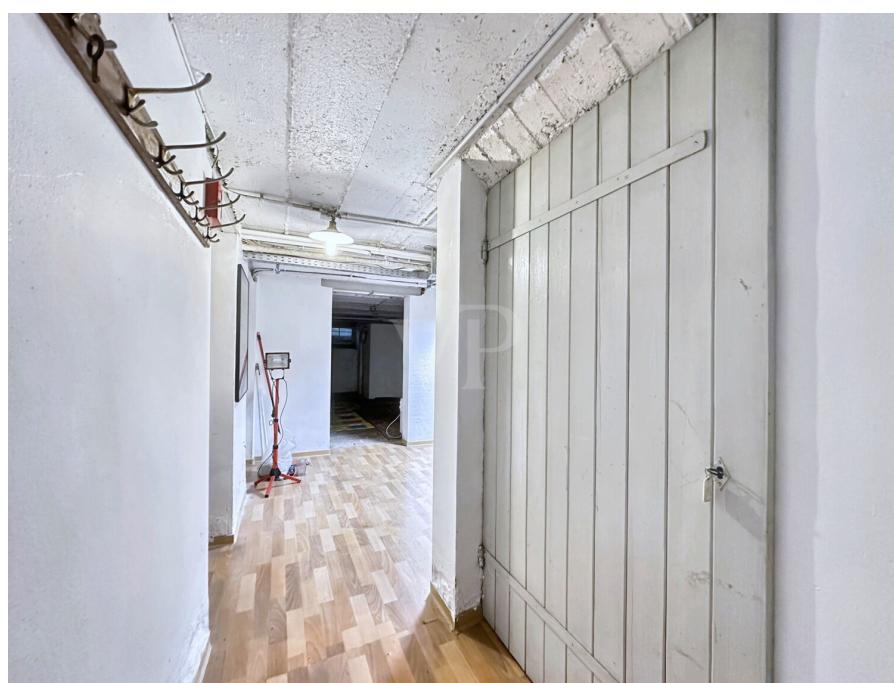
???????? ?????: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



????????? ??????????: 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: II/26

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

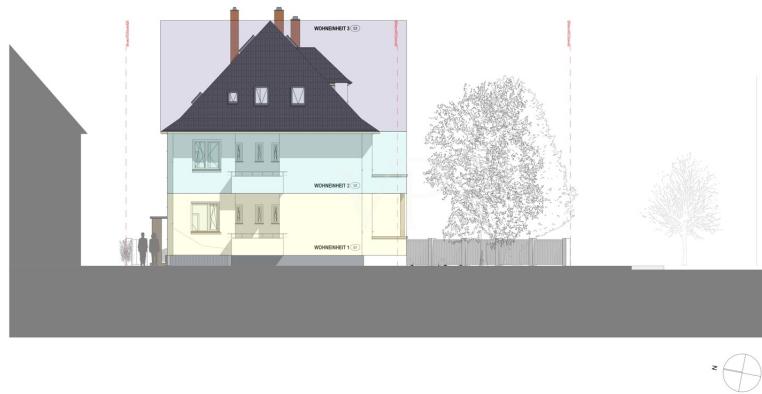
?? ????????



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

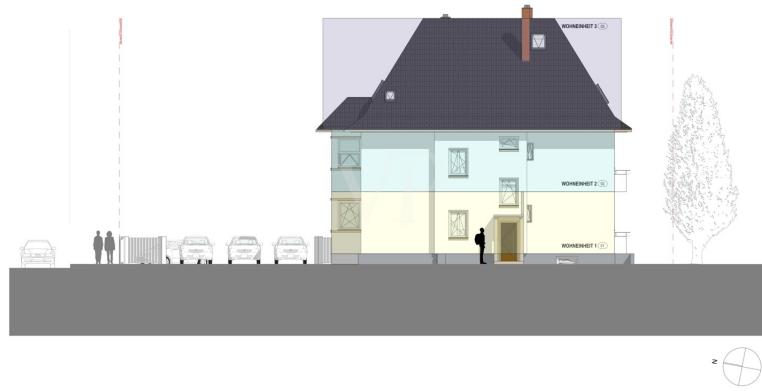
???????





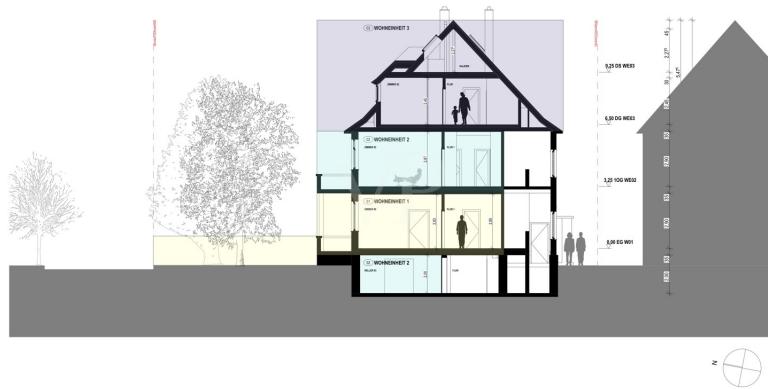
Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

Maßstab 1:100 Flächengröße 420 x 297 A4 Datum 23.03.2008  
012



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

Maßstab 1:100 Flächengröße 420 x 297 A4 Datum 23.03.2008  
013



Abgeschlossenheitserklärung

## SCHNITT 1-1

Maßstab 1:100

Blattgröße A3 DIN A1

Datum 21.11.2008

008



Abgeschlossenheitserklärung

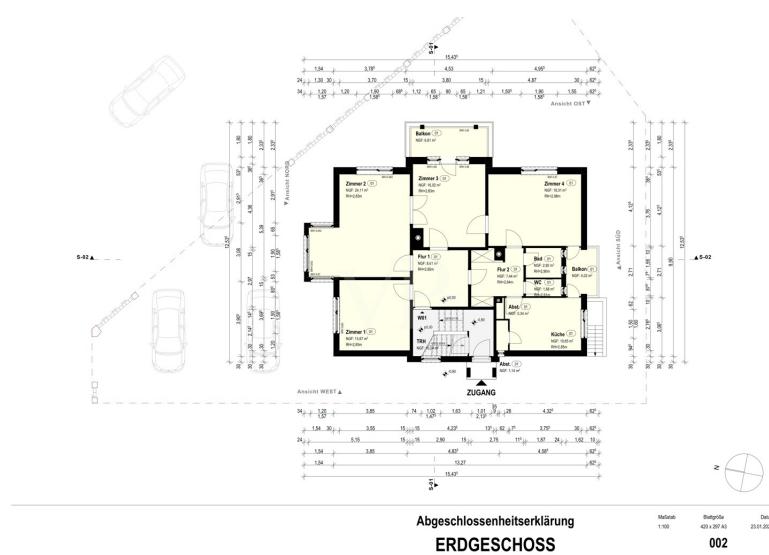
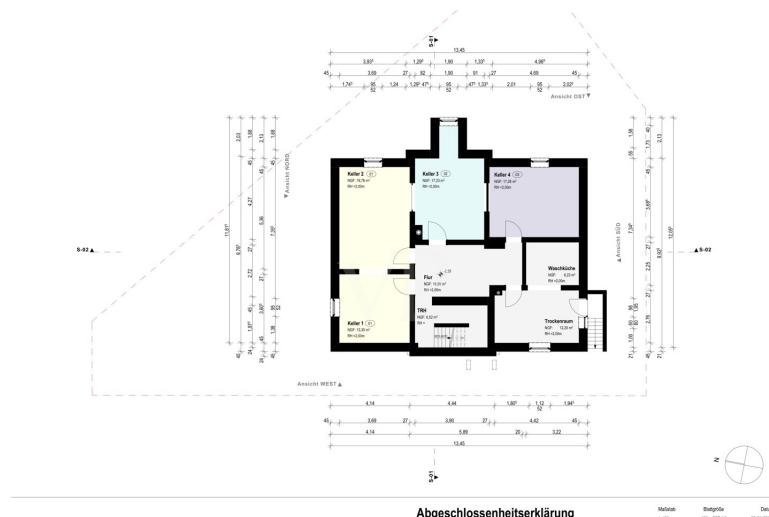
## SCHNITT 2-2

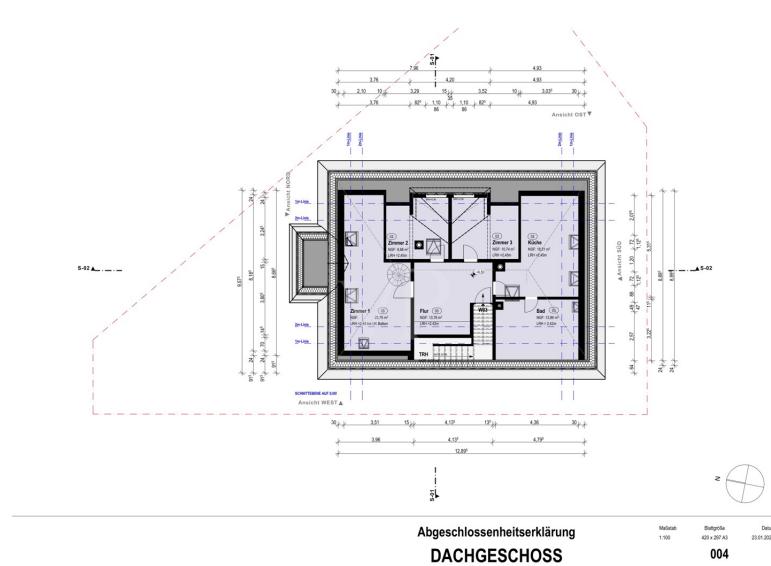
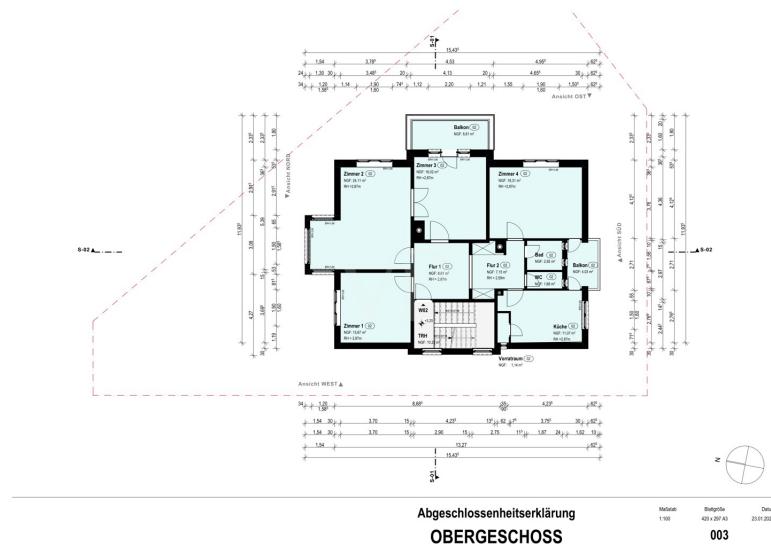
Maßstab 1:100

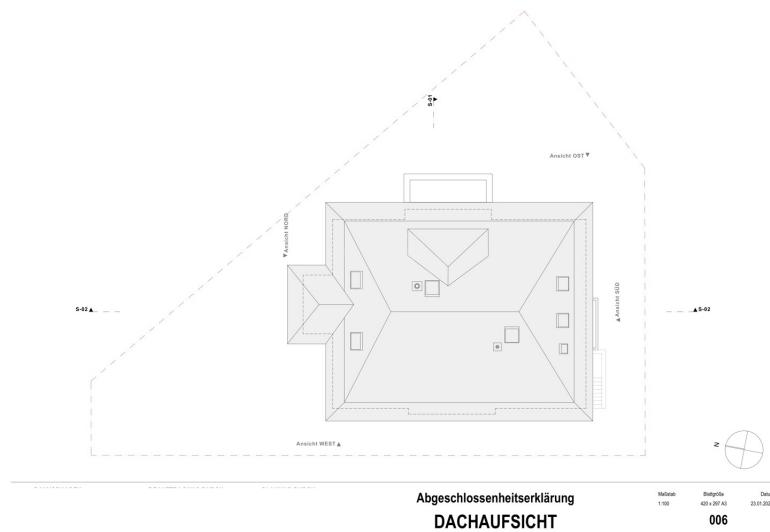
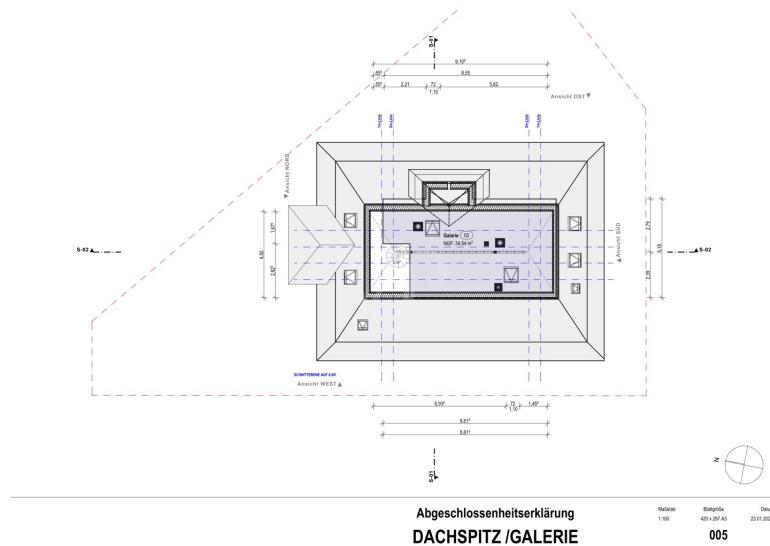
Blattgröße A3 DIN A1

Datum 21.11.2008

009









## WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

23.01.2026

	WF	AF	VF	TF	NF	NDF	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	<b>101,19</b> 0,00
<hr/>							
<b>Erdgeschoss</b>							
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	104,89	5,32		10,24	0,00	0,00	<b>120,45</b> 110,21
<hr/>							
<b>1. Obergeschoss</b>							
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	<b>120,24</b> 110,00
<hr/>							
<b>Dachgeschoss</b>							
Treppenhaus					8,70		8,70
Flur	13,10					13,78	
Zimmer 1	14,94					23,75	
Zimmer 2	7,35					10,98	
Zimmer 3	8,10					10,74	
Küche	13,29					18,31	
Bad	7,05					11,89	
m²	63,83	0,00		8,70	0,00	0,00	<b>99,05</b> 63,83
<hr/>							
<b>Dachspitze</b>							
Galerie	11,79					34,54	
m²	11,79	0,00		0,00	0,00	0,00	<b>34,54</b> 11,79
<hr/>							
<b>WOHNFLACHE GESAMT</b>	285,19	10,63		52,25	18,43	67,69	<b>483,46</b> 295,82
Wohnfläche inkl. Balkone (50%)				295,815			
<hr/>							
WF01 inkl. Balkon 50%	110,21 m²			PKW-Stellplatz	12,50 m²	Garten	125,04 m²
WF02 inkl. Balkon 50%	(10,00 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ca. 105,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet eine ca. 85 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung. Die vermietbare Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 300,75 m<sup>2</sup>.

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

## ???????????????? ??? ????????

- Freihstehendes 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
- ausgebautes 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 Voraussetzungen 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/(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

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