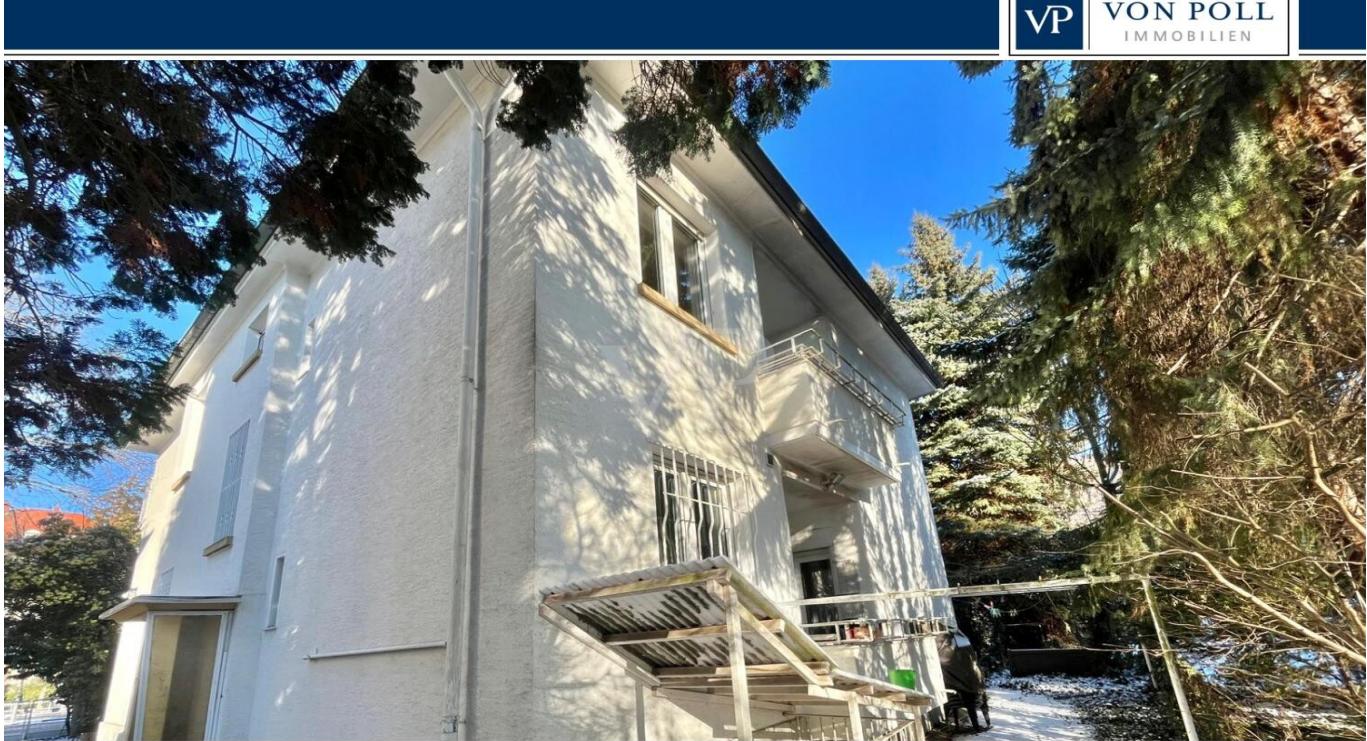


Heidelberg/Weststadt

????????????? ???? ?????? ?????????????? ?? ??? - ??
????? ????: ?????? ??????? ?? ??????.

????????? ??????????: 25018003_1



www.von-poll.com

???? ??????: 580.000 EUR • ??????????: ca. 110 m² • ??????: 4

?????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

● ?? ??? ?????

● ?? ???????

● ?????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??? ????

????????? ??????????	25018003_1	????? ??????	580.000 EUR
???????????	ca. 110 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????	???????????????	???????	
??????????	4	????? ????????????????	2006
?????????? ???	3	???????	???????
???????????		???????	
???????????	1	WC ????????????,	
????? ??????????????	1933	??????, ???????????????????	
		???????, ??????????	

???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

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

???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



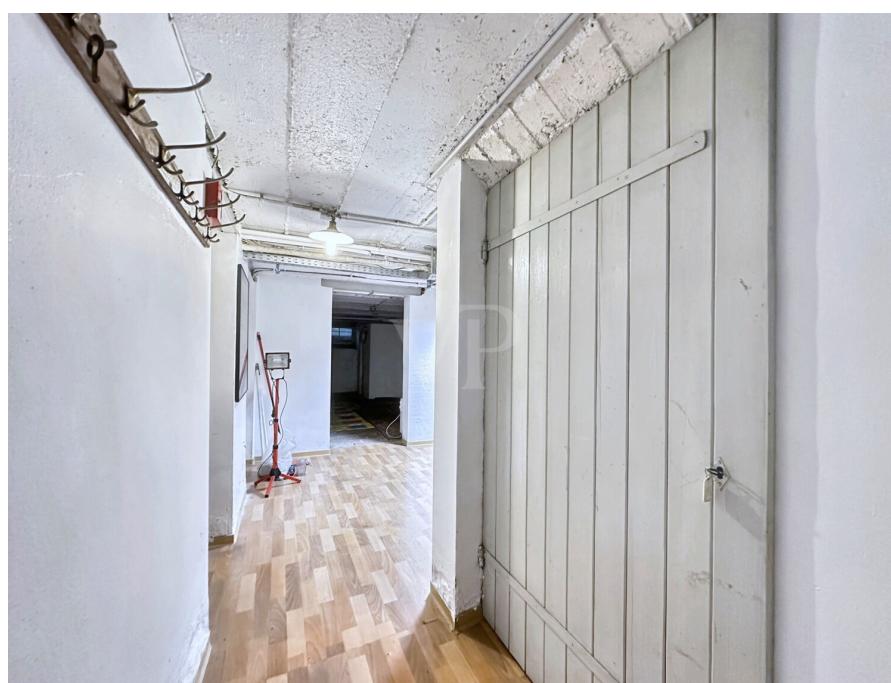
???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??????



???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??????



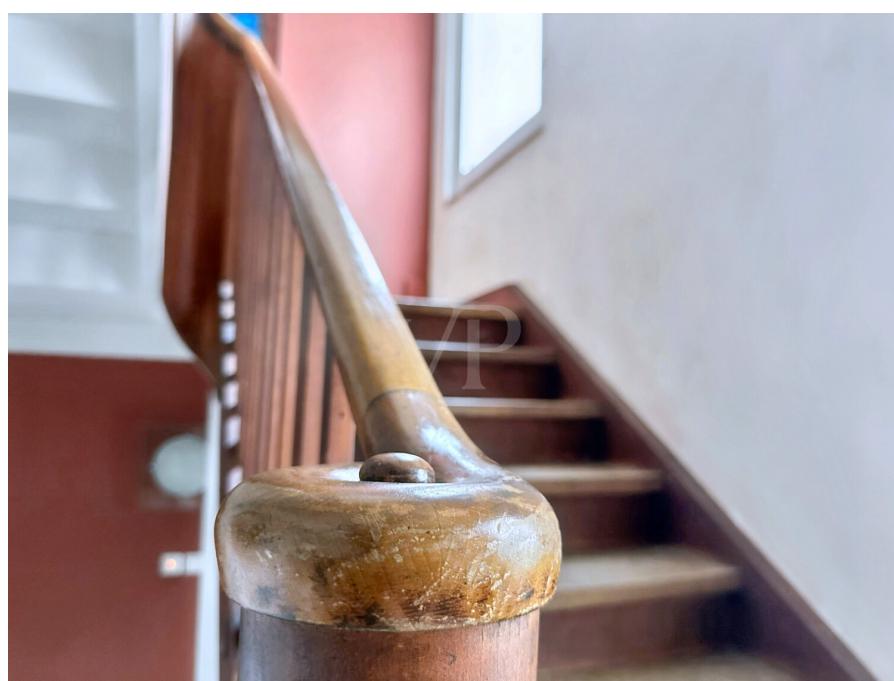
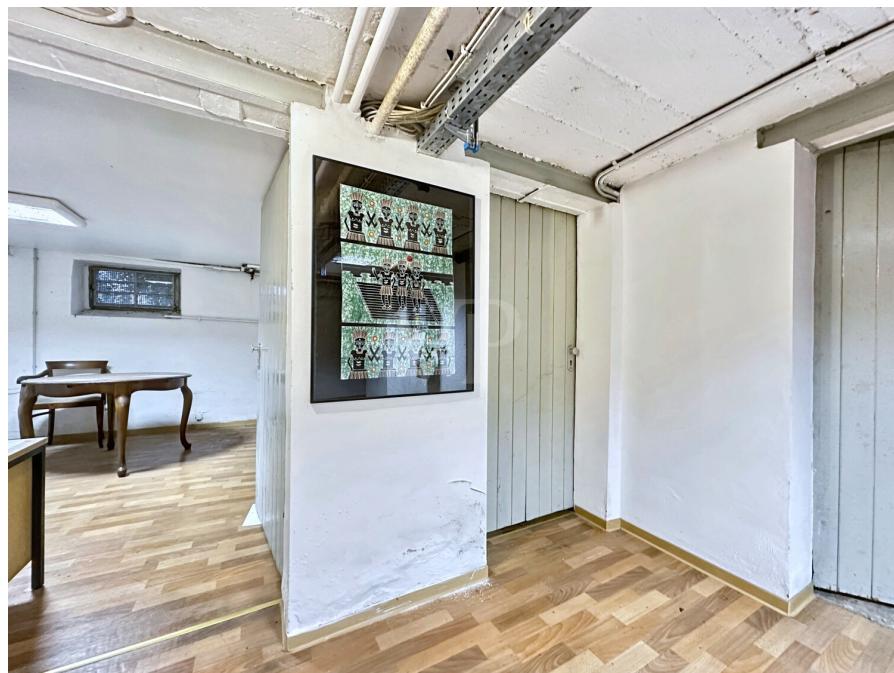
???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??????



???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??????



???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??????



???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??????



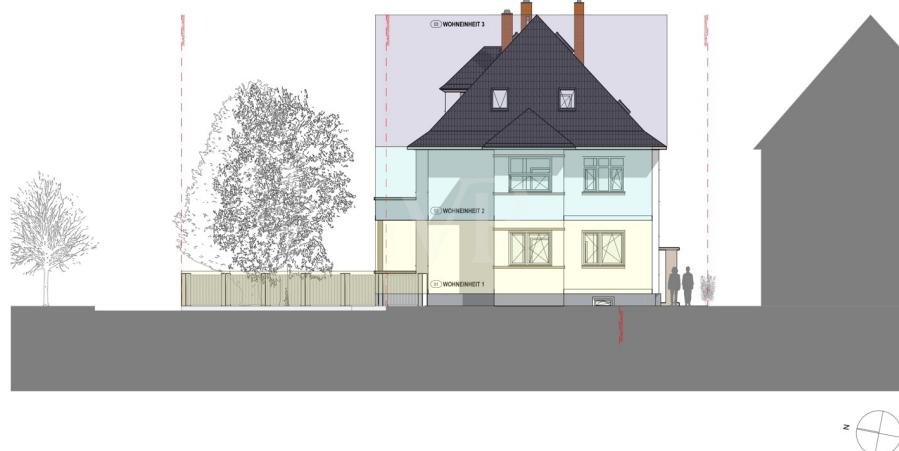
???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??????



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT NORD

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

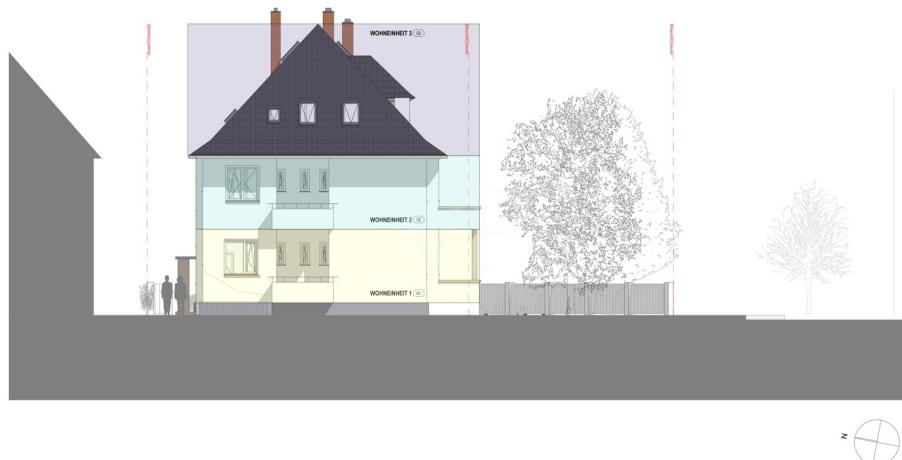


Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT OST

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

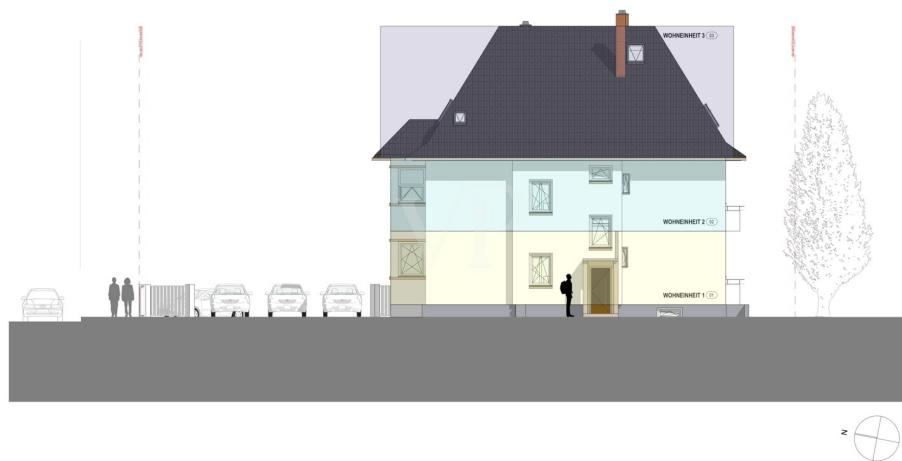
???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??????



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

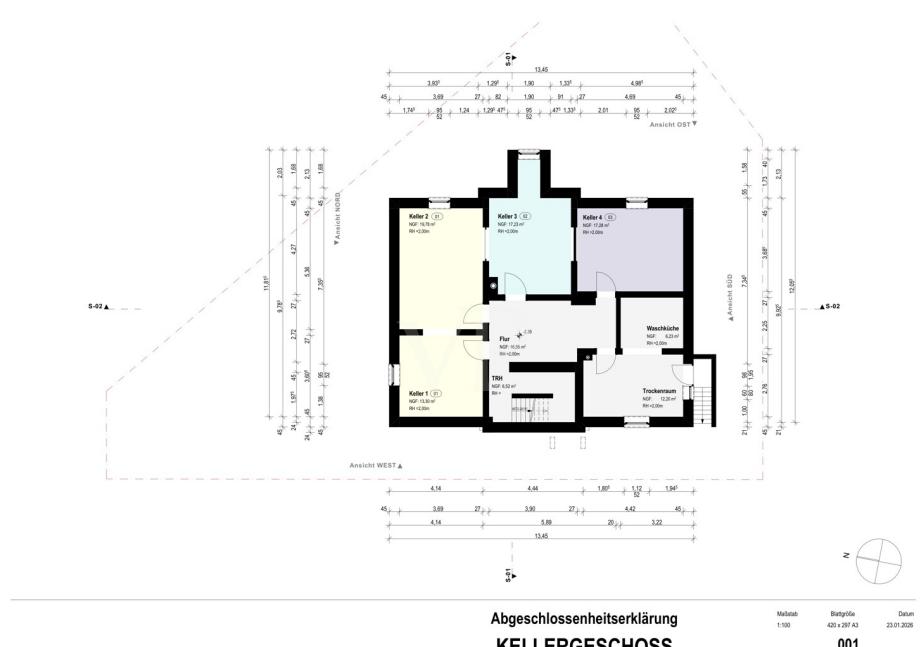
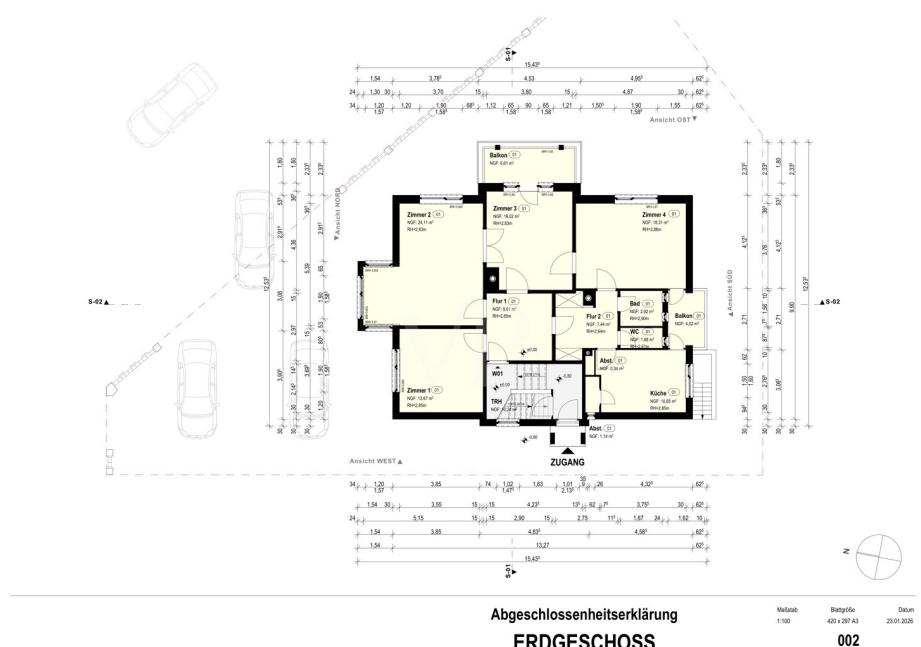
???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



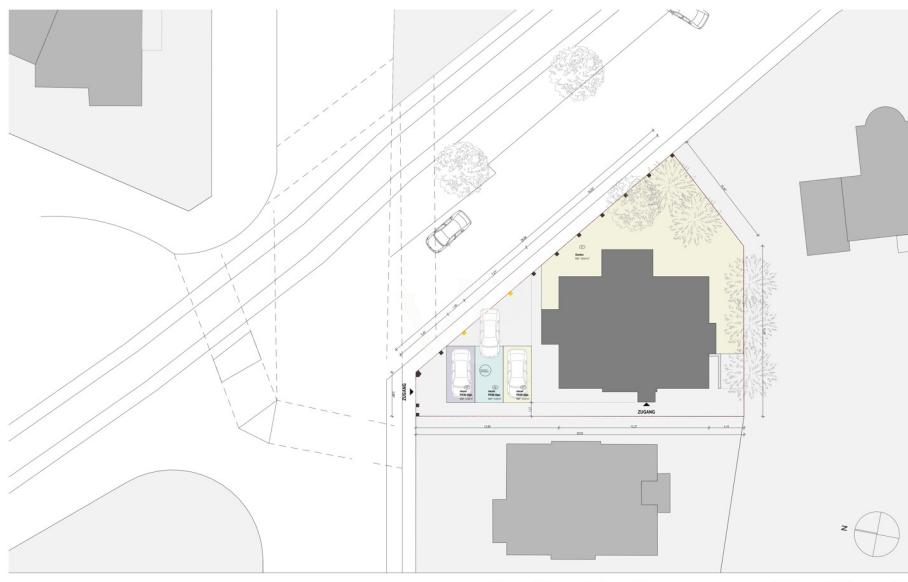
???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



?????? ??????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ?? ????



Abgeschlossenheitserklärung

Maßstab Blattgröße Datum
1:200 420 x 297 A3 23.01.2026

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG							200,00
Untergeschoß	MF	AZ	VF	TF	NF	NU	WF
Keller 1				13,50		11,50	
Keller 2				17,33	17,33		
Zimmer 1				17,28		16,00	
Büro				16,05		16,05	
Wachstreppe				6,23	6,23		
Treppenhaus				10,29	10,29		
	0,00	0,00		23,07	18,43	17,09	100,00
Gesamtbau							
Heizungsraum				10,24		10,24	
Flur 1		8,81				8,81	
Flur 2		7,44				7,44	
Zimmer 1		17,87				17,87	
Zimmer 2		16,51				16,51	
Zimmer 3		16,51				16,51	
Zimmer 4		18,31				18,31	
Küche		8,43				8,43	
Büro		1,80				1,80	
Abl.		1,34				1,34	
Balkon 50%			2,01			2,01	
Balkon 100%			3,31			3,31	
	144,89	5,52		10,24	9,00	10,00	116,00
Überschuss							
Heizungsraum				10,24		10,24	
Flur 1		8,81				8,81	
Flur 2		7,15				7,15	
Zimmer 1		16,87				16,87	
Zimmer 2		24,11				24,11	
Zimmer 3		16,82				16,82	
Zimmer 4		19,13				19,13	
Büro		2,82				2,82	
Abl.		1,69				1,69	
Küche		11,07				11,07	
Abl.		0,00				0,00	
Abl.		1,14				1,14	
Balkon 50%			2,01			2,01	
Balkon 100%			3,31			3,31	
	144,89	5,52		10,24	9,00	10,00	116,00
Bauteile							
Treppenhaus				8,75		8,75	
Zimmer 1		13,83				13,83	
Zimmer 2		14,84				14,84	
Zimmer 3		7,35				7,35	
Zimmer 4		8,33				8,33	
Küche		11,29				11,29	
Büro		2,73				2,73	
Abl.		0,00				0,00	
	83,85	0,00		8,75	9,00	10,00	90,05
Bauteile							
Galerie		11,79				11,79	
	11,79	0,00		0,00	0,00	0,00	11,79
WIRK. AUFGEBAU GESAMT							
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 100%)	205,12	10,65		57,25	18,43	17,09	480,40
	205,12	10,65		57,25	18,43	17,09	480,40
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 200%)	256,30	13,30		71,50	22,87	21,18	600,55
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 250%)	315,38	17,18		91,88	27,22	25,97	750,75
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 300%)	386,46	21,03		112,27	31,69	30,71	900,93
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 350%)	467,54	24,88		132,66	36,06	35,45	1061,11
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 400%)	558,62	28,73		153,05	40,43	40,20	1221,29
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 450%)	659,70	32,58		173,44	44,79	44,95	1381,47
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 500%)	760,78	36,43		193,83	49,16	49,70	1541,65
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 550%)	861,86	40,28		214,22	53,52	54,45	1701,83
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 600%)	962,94	44,13		234,61	57,89	59,20	1862,01
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 650%)	1064,02	47,98		254,99	62,26	63,95	2022,19
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 700%)	1165,10	51,83		275,38	66,63	68,70	2182,37
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 750%)	1266,18	55,68		295,77	71,00	73,45	2342,55
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 800%)	1367,26	59,53		316,15	75,37	78,20	2502,73
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 850%)	1468,34	63,38		336,54	79,74	82,95	2662,91
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 900%)	1569,42	67,23		356,92	84,11	87,70	2823,09
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 950%)	1670,50	71,08		377,31	88,48	92,45	2983,27
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1000%)	1771,58	74,93		397,69	92,85	97,20	3143,45
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1050%)	1872,66	78,78		418,08	97,22	101,95	3303,63
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1100%)	1973,74	82,63		438,46	101,59	106,70	3463,81
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1150%)	2074,82	86,48		458,85	105,96	111,45	3624,00
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1200%)	2175,90	90,33		479,23	110,33	116,20	3784,18
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1250%)	2276,98	94,18		499,61	114,70	120,95	3944,36
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1300%)	2378,06	97,03		519,99	119,07	125,70	4104,54
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1350%)	2479,14	100,88		540,37	123,44	130,45	4264,72
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1400%)	2580,22	104,73		560,75	127,81	135,20	4424,90
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1450%)	2681,30	108,58		581,13	132,18	140,95	4585,08
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1500%)	2782,38	112,43		601,51	136,55	145,70	4745,26
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1550%)	2883,46	116,28		621,89	140,92	150,45	4905,44
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1600%)	2984,54	120,13		642,27	145,29	155,20	5065,62
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1650%)	3085,62	123,98		662,65	149,66	160,95	5225,80
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1700%)	3186,70	127,83		683,03	154,03	165,70	5385,98
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1750%)	3287,78	131,68		703,41	158,40	170,45	5546,16
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1800%)	3388,86	135,53		723,79	162,77	175,20	5706,34
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1850%)	3489,94	139,38		744,17	167,14	180,95	5866,52
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1900%)	3591,02	143,23		764,55	171,51	185,70	6026,70
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 1950%)	3692,10	147,08		784,93	175,88	190,45	6186,88
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2000%)	3793,18	150,93		805,31	180,25	195,20	6347,06
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2050%)	3894,26	154,78		825,69	184,62	200,95	6507,24
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2100%)	4095,34	158,63		846,07	188,99	205,70	6667,42
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2150%)	4296,42	162,48		866,45	193,36	210,45	6827,60
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2200%)	4497,50	166,33		886,83	197,73	215,20	6987,78
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2250%)	4698,58	170,18		907,21	202,10	220,95	7147,96
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2300%)	4899,66	174,03		927,59	206,47	225,70	7308,14
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2350%)	5090,74	177,88		947,97	210,84	230,45	7468,32
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2400%)	5291,82	181,73		968,35	215,21	235,20	7628,50
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2450%)	5492,90	185,58		988,73	219,58	240,95	7788,68
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2500%)	5694,08	189,43		1009,11	223,95	245,70	7948,86
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2550%)	5895,16	193,28		1029,49	228,32	250,45	8109,04
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2600%)	6096,24	197,13		1049,87	232,69	255,20	8269,22
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2650%)	6297,32	200,98		1069,25	237,06	260,95	8429,40
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2700%)	6498,40	204,83		1089,63	241,43	265,70	8589,58
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2750%)	6699,48	208,68		1109,01	245,80	270,45	8749,76
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2800%)	6890,56	212,53		1129,39	249,17	275,20	8909,94
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2850%)	7091,64	216,38		1149,77	253,54	280,95	9069,12
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2900%)	7292,72	220,23		1169,15	256,91	285,70	9229,30
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 2950%)	7493,80	224,08		1189,53	261,28	290,45	9389,48
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3000%)	7694,88	227,93		1209,91	265,65	295,20	9549,66
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3050%)	7895,96	231,78		1229,29	269,02	300,95	9709,84
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3100%)	8097,04	235,63		1249,67	273,39	305,70	9869,02
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3150%)	8298,12	239,48		1269,05	277,76	310,45	10029,20
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3200%)	8499,20	243,33		1289,43	282,13	315,20	10189,38
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3250%)	8690,28	247,18		1309,81	286,50	320,95	10349,56
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3300%)	8891,36	250,93		1329,19	290,87	325,70	10509,74
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3350%)	9092,44	254,78		1349,57	295,24	330,45	10669,92
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3400%)	9293,52	258,63		1369,95	299,61	335,20	10829,10
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3450%)	9494,60	262,48		1389,33	303,98	340,95	10989,28
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3500%)	9695,68	266,33		1409,71	308,35	345,70	11149,46
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3550%)	9896,76	270,18		1429,09	312,72	350,45	11309,64
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3600%)	10097,84	273,93		1449,47	317,09	355,20	11469,82
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3650%)	10298,92	277,78		1469,85	321,46	360,95	11629,00
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3700%)	10499,00	281,63		1489,23	325,83	365,70	11789,18
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3750%)	10699,08	285,48		1509,61	330,20	370,45	11949,36
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3800%)	10899,16	289,33		1529,99	334,57	375,20	12109,54
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3850%)	11099,24	293,18		1549,37	338,94	380,95	12269,72
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3900%)	11299,32	297,03		1569,75	343,31	385,70	12429,90
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 3950%)	11499,40	300,88		1589,13	347,68	390,45	12589,08
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4000%)	11699,48	304,73		1609,51	352,05	395,20	12749,26
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4050%)	11899,56	308,58		1629,89	356,42	400,95	12909,44
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4100%)	12099,64	312,43		1649,27	360,79	405,70	13069,62
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4150%)	12299,72	316,28		1669,65	365,16	410,45	13229,80
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4200%)	12499,80	320,13		1689,03	369,53	415,20	13389,98
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4250%)	12699,88	323,98		1709,41	373,90	420,95	13549,16
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4300%)	12899,96	327,83		1729,79	378,27	425,70	13709,34
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4350%)	13099,04	331,68		1749,17	382,64	430,45	13869,52
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4400%)	13299,12	335,53		1769,55	387,01	435,20	14029,70
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4450%)	13499,20	339,38		1789,93	391,38	440,95	14189,88
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4500%)	13699,28	343,23		1809,31	395,75	445,70	14349,06
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4550%)	13899,36	347,08		1829,69	400,12	450,45	14509,24
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4600%)	14099,44	350,93		1849,07	404,49	455,20	14669,42
WIRK. AUFGEBAU (Baukosten 4650%)	14299,52	354,78		1869,45	408,86	460,95	14829,60
WIRK							

???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

??? ????

Diese charmante Wohnung befindet sich im Hochparterre eines freistehenden Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1933 auf einem ca. 427 m² großen Grundstück errichtet wurde. Sie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 110 m² und überzeugt durch eine klassische Raumaufteilung sowie die gelungene Kombination aus historischem Charakter und attraktivem Potenzial zur Modernisierung. Ein weiterer Pluspunkt ist der dazugehörige Gartenbereich.

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 professionelle Aufarbeitung wieder in neuem Glanz erstrahlen. Auch die Wandflächen benötigen eine zeitgemäße Überarbeitung, um ein frisches Wohnambiente zu schaffen.

Mehrere gut geschnittene Zimmer bieten sich ideal zur Nutzung als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume an. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine schalldämmende Isolierverglasung. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung. Das Gebäude wurde zuletzt im Jahr 2006 modernisiert.

Die Lage überzeugt durch die gute Anbindung an das städtische Umfeld – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die ein Zuhause mit historischem Charme und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

- Hochparterre
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche 110 qm
- Garten
- zentrale Lage
- große Zimmer
- hohe Deckenhöhe
- separates WC
- Gasetagenheizung
- schalldämmende Isolierverglasung,
- Eichenparkett

???????? ?????: 25018003_1 - 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_1 - 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 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_1 - 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