

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 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	??????????????		beträgt 3,57 % (inkl.
	?????		MwSt.) des
????????	4		beurkundeten
			Kaufpreises
?????????? ??	3	???? ???????????	2006
????????			
????????	1	??????	??????
		??????????	
???? ???????????	1933	??????	WC ???????????,
			?????
			??????????????
			????????, ????????

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

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

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

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

?? ?????????



www.von-poll.com



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ?????????



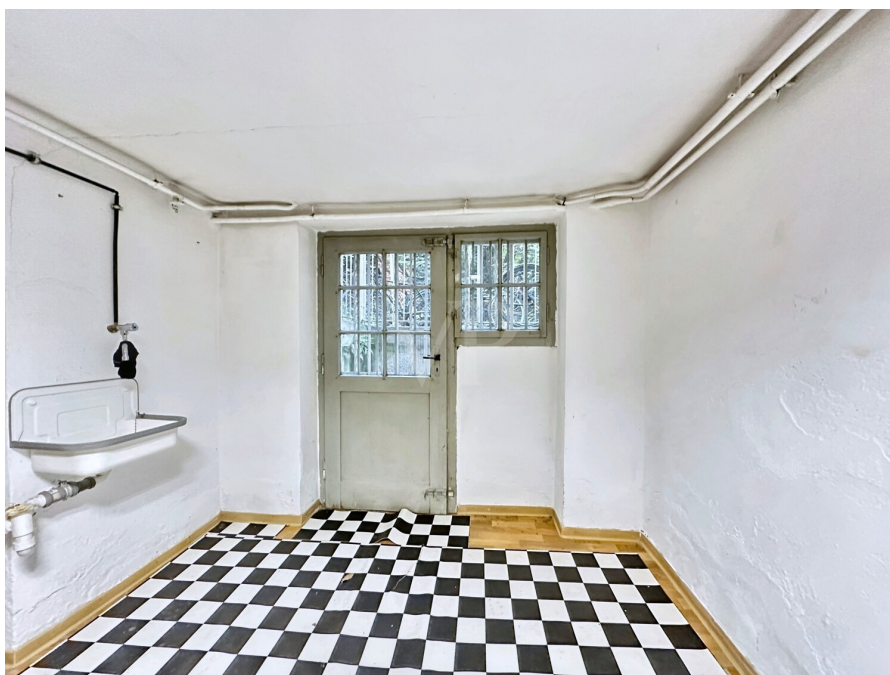
???????? ??: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



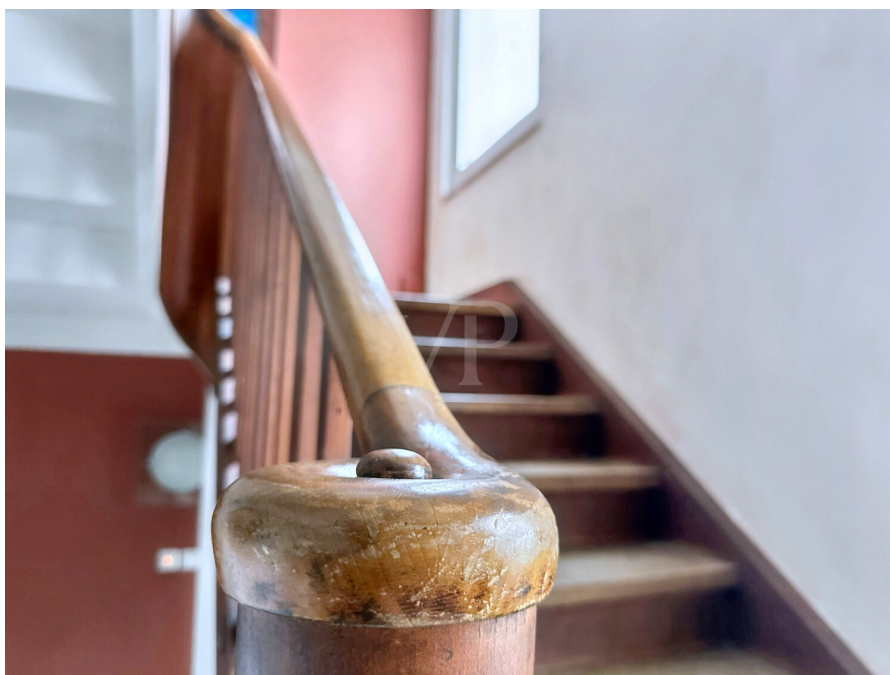
???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



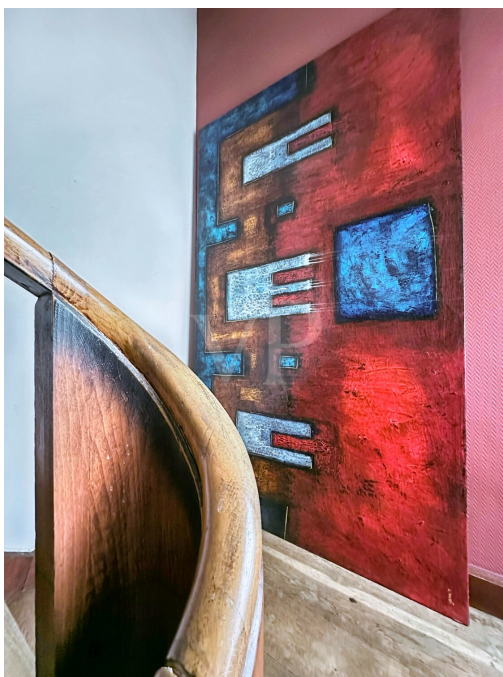
???????? ??????????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



???????? ?????????: 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

?? ?????????



JACASA

Top bewertet

Immobilien
Makler



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

?? ????????



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT NORD

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



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT OST

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

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

?? ????????



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT SÜD

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



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT WEST

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

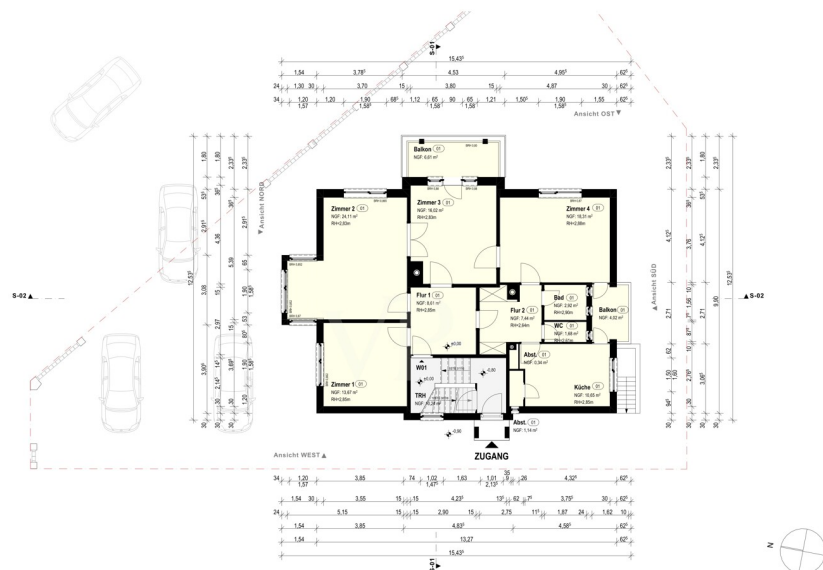
???????? ?????: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????

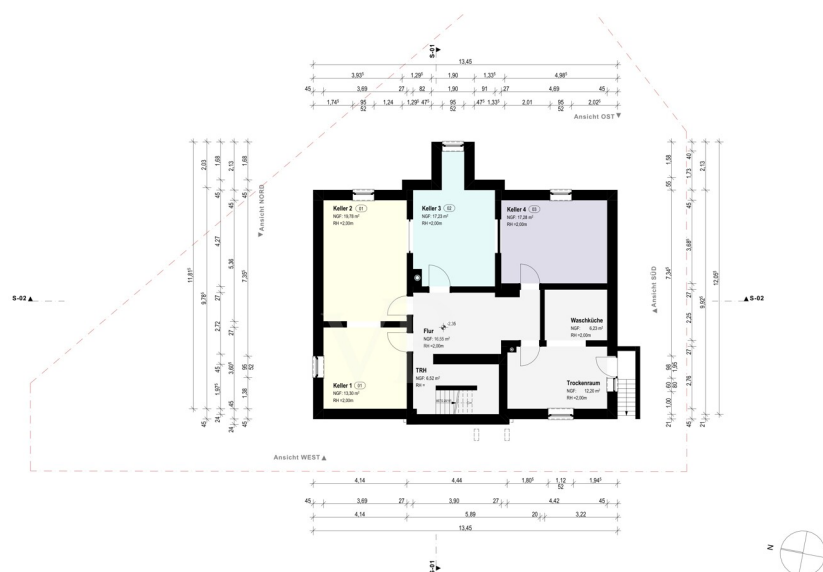
Abgeschlossenheitserklärung
SCHNITT 1-1Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2026
008Abgeschlossenheitserklärung
SCHNITT 2-2Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2026
009

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

?? ???????

Abgeschlossenheitserklärung
ERDGESCHOSSMaßstab 1:100
Etagegröße 420 x 297 A3
Datum 23.01.2026

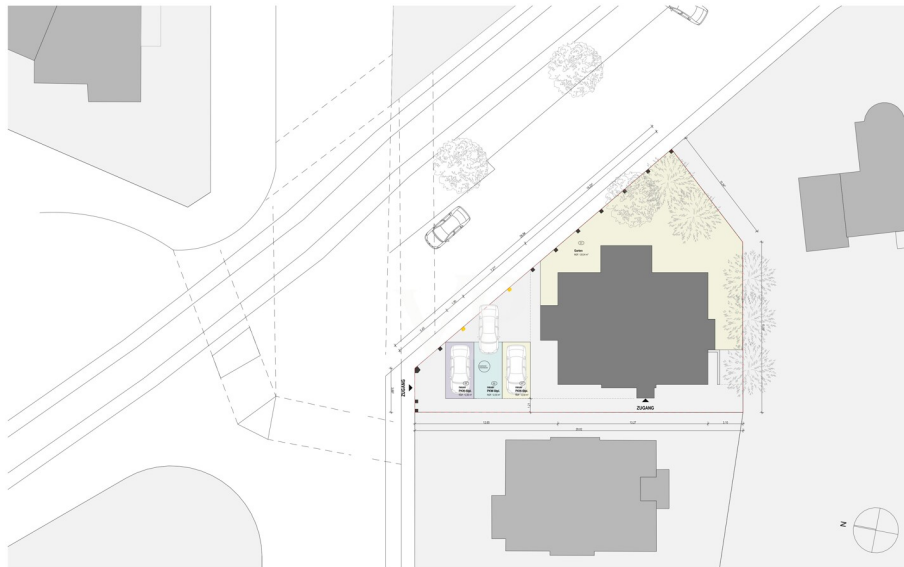
002

Abgeschlossenheitserklärung
KELLERGESCHOSSMaßstab 1:100
Etagegröße 420 x 297 A3
Datum 23.01.2026

001

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

?? ????????

Abgeschlossenheitserklärung
AUSSENANLAGEMaßstab 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	
Tagesanbau			6,52			6,52	
WF	0,00	0,00	29,07	18,43	67,69	106,19	0,00
Etagensumme							
Flur 1	8,81		13,24			13,24	
Flur 2	7,80					8,81	
Zimmer 1	13,87					13,87	
Zimmer 2	26,11					26,11	
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.	1,34					1,34	
Balkon 50%		2,01				2,01	
Balkon 100%		3,31				3,31	
WF	104,69	5,32	10,24	0,00	0,00	138,05	116,21
Etagensumme							
Flur 1	8,81		13,24			13,24	
Flur 2	7,80					8,81	
Zimmer 1	13,87					13,87	
Zimmer 2	26,11					26,11	
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%		2,01				2,01	
Balkon 100%		3,31				3,31	
WF	104,69	5,32	10,24	0,00	0,00	138,05	116,21
Etagensumme							
Flur	12,10		8,70			8,70	
Zimmer 1	14,34					12,76	
Zimmer 2	7,20					7,20	
Zimmer 3	6,10					26,11	
Küche	12,20					16,14	
Bad	2,80					10,00	
WF	63,85	0,00	8,70	0,00	0,00	80,05	63,85
Etagensumme							
Garten	11,79	0,00				34,24	11,79
WF	11,79	0,00	0,00	0,00	0,00	34,24	11,79
WF	255,19	10,63	32,20	18,43	67,69	431,05	256,63
Wohnfläche incl. Balkon 50%	296,63						
Wohnfläche incl. Balkon 100%							
WF 100% inkl. Balkon 100%	11,79 m²	11,79 m²	32,20 m²	18,43 m²	67,69 m²	431,05 m²	
WF 100% inkl. Balkon 100%	11,79 m²	11,79 m²	32,20 m²	18,43 m²	67,69 m²	431,05 m²	
WF 100%	11,79 m²	11,79 m²	32,20 m²	18,43 m²	67,69 m²	431,05 m²	

???????? ??????????: 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 Vorraussetzungen 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 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_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