

Heidelberg/Weststadt

??????? ?????? ?????? ?? ??? ??????????
????????????????? ??? 1933

????????? ??????????: 25018003_2



www.von-poll.com

???? ??????: 620.000 EUR • ?????????: ca. 105,25 m² • ??????: 4

???????? ??????????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

???????? ??????????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25018003_2	????? ???????	620.000 EUR
????????????	ca. 105,25 m ²	????????????	???????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	1	????? ??????????????	2006
????? ?????????????	1933	????????? ????????????	???????
		???????	WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

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

???????? ?????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



www.von-poll.com



???????? ?????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



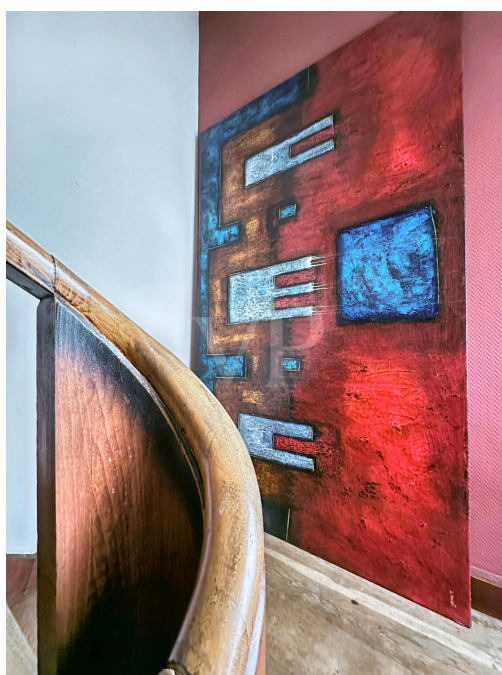
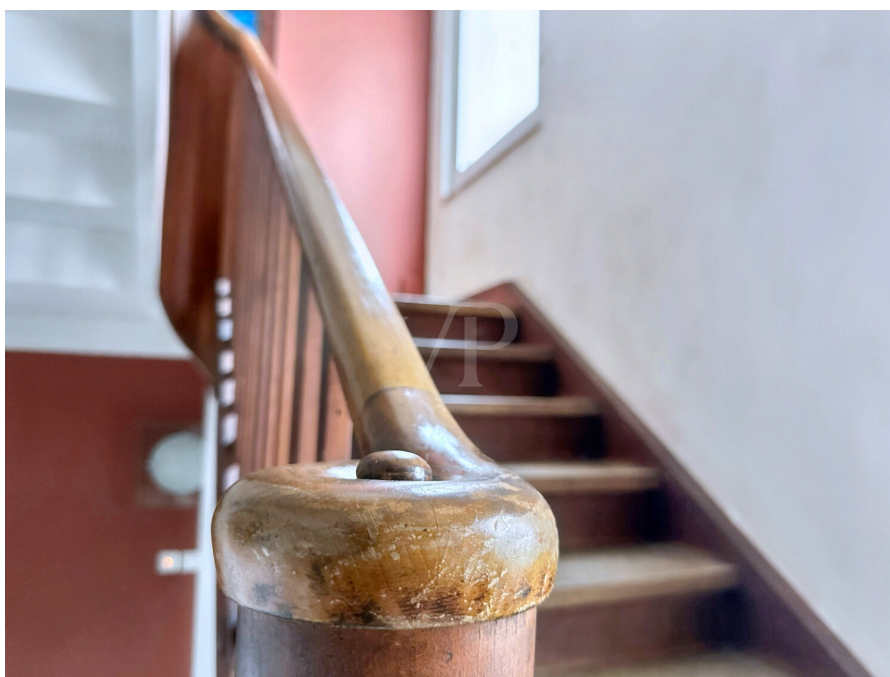
???????? ?????????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ?????????



???????? ?????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ??????????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ?????????



???????? ?????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ??????????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



???????? ??????????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ?????????



???????? ?????????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????

JACASA

Top bewertet

Immobilien
Makler



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT NORD

Maßstab	Baugröße	Datum
1:100	421 x 287 A3	23.07.2025

010

???????? ?????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT OST

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



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT SÜD

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

???????? ?????????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ?????????

Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT WESTMaßstab 1:100 Blattgröße A3 x 297 A3 Datum 23.01.2026
013Abgeschlossenheitserklärung
SCHNITT 1-1Maßstab 1:100 Blattgröße A3 x 297 A3 Datum 23.01.2026
008

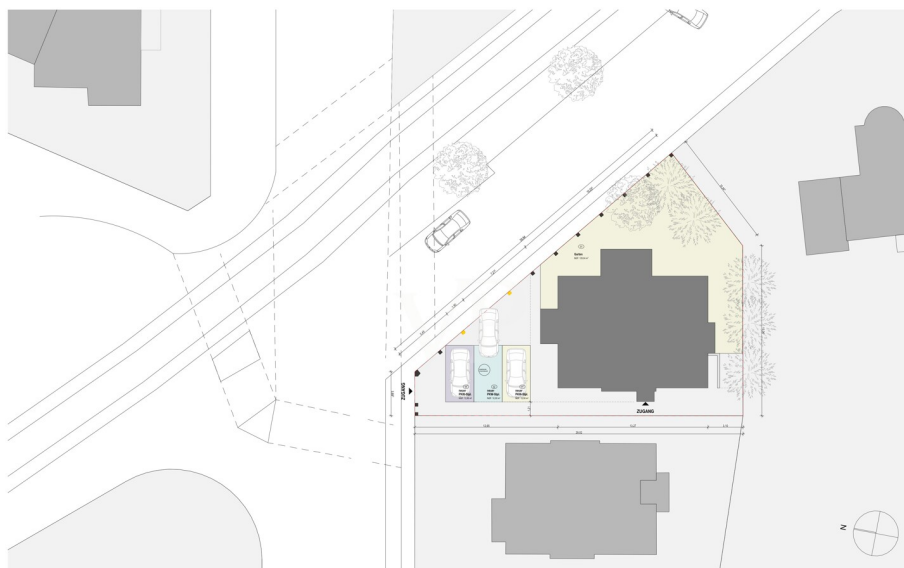
???????? ??: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????

Abgeschlossenheitserklärung
SCHNITT 2-2Maßstab
1:100
Etagegröße
420 x 297 A3
Datum
23.01.2026
009Abgeschlossenheitserklärung
OBERGESCHOSSMaßstab
1:100
Etagegröße
420 x 297 A3
Datum
23.01.2026
003

???????? ??: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????

Abgeschlossenheitserklärung
KELLERGESCHOSSMaßstab
1:100
Etagegröße
430 x 297 A3
Datum
23.01.2026
001Abgeschlossenheitserklärung
AUSSENANLAGEMaßstab
1:200
Etagegröße
430 x 297 A3
Datum
23.01.2026
007

?? ????

Pflanzflächenermittlung						
Diagramm	W	H	W*	H*	W ₀	H ₀
Keller 2			12,20		12,20	12,20
Keller 2					16,70	16,70
Keller 2					17,20	17,20
Keller 4					17,20	17,20
Flz. 4			16,20		12,20	12,20
Wachstube				6,25		6,25
Tischkammer				12,20		12,20
Tageskammer				6,25		6,25
Σ	0,00	0,00	23,07	16,43	87,00	100,10
Diagramm						
Flz. 1				10,14		10,14
Flz. 2	8,01				8,01	
Flz. 2	7,00				7,00	
Zimmer 1	20,67				16,67	
Zimmer 2	18,00				16,00	
Zimmer 3	18,00				16,00	
Bad	2,80				2,80	
Küche	10,00				10,00	
WC	1,00				1,00	
Kellr.	16,00				16,00	
Abz.	1,14				1,14	
Kellr. 50%		2,01				2,01
Σ	104,00	5,92		10,14	0,00	0,00
Diagramm						
Tageskammer	8,01			10,14		10,14
Flz. 2	7,00				7,00	
Zimmer 1	20,67				16,67	
Zimmer 2	18,00				16,00	
Bad	2,80				2,80	
Küche	11,07				11,07	
WC	1,00				1,00	
Kellr.	16,00				16,00	
Abz.	1,14				1,14	
Kellr. 50%		2,01				2,01
Σ	104,00	5,92		10,14	0,00	0,00
Diagramm						
Tageskammer				6,70		6,70
Flz. 2	10,10				10,10	
Zimmer 1	14,84				12,75	
Zimmer 2	7,25				6,00	
Bad	6,70				5,51	
Küche	11,20				10,71	
WC	2,00				2,00	
Bad	7,00				5,51	
Σ	63,00			6,70	0,00	0,00
Diagramm						
Zimmer	17,10				16,14	
Flz. 2	17,10	0,00		0,00	0,00	16,14
Σ	34,20	0,00				32,28
BRUTTO KGE (12,50)	28,10	10,00		52,10	16,43	87,00
NETTO KGE (12,50)	11,00	10,00		22,00	16,43	20,67
BRUTTO KGE (12,50)	110,01 m ²	110,01 m ²		220,00 m ²	10,10 m ²	10,10 m ²
NETTO KGE (12,50)	44,00 m ²	44,00 m ²		88,00 m ²	16,43 m ²	16,43 m ²

??????? ?????????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

Diese charmante Wohnung befindet sich in der Belle Etage eines freistehenden Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1933 auf einem ca. 427 m² großen Grundstück errichtet wurde. Sie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 106 m² und überzeugt durch ihre klassische Raumaufteilung sowie die gelungene Kombination aus historischem Charakter und attraktivem Potenzial zur Modernisierung.

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 fachgerechte Aufarbeitung wieder in neuem Glanz erstrahlen. Auch die Wandflächen benötigen eine zeitgemäße Überarbeitung, um ein frisches und modernes Wohnambiente zu schaffen. Darüber hinaus sollten die Elektroinstallation sowie die Fenster erneuert werden.

Mehrere gut geschnittene Zimmer bieten sich ideal als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume an. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung.

Die Lage überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Umgebung – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die den besonderen Charme einer Belle Etage mit der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung zu schätzen wissen.

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

??????? ?????????: 25018003_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

- Belle Etage
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche 105 qm
- zentrale Lage
- Gasetagenheizungen
- Kastenfenster
- Eichenparkett
- hohe Decken

??????? ?????????: 25018003_2 - 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_2 - 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_2 - 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