

Heidelberg/Weststadt

## Stilvolle Belle-Etage in charmantem Mehrfamilienhaus von 1933, 1 Stellplatz

Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2

RESERVIERT



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 560.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 110 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??? ??????

|                     |                        |                        |                        |
|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| ???????             | 26018010_2             | ???? ?????             | 560.000 EUR            |
| ?????????           | ca. 110 m <sup>2</sup> | ???????????            | ???????                |
| ????? ??????        | ?????????????? ??????  | ???????????            | <b>Käuferprovision</b> |
| ?????????           | 4                      |                        | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????? ???      | 3                      |                        | MwSt.) des             |
| ??????????          |                        |                        | beurkundeten           |
| ??????????          | 1                      |                        | Kaufpreises            |
| ???? ????????????   | 1933                   | ???? ????????????      | 2006                   |
| ????? ????????????  | 1 x ??????????? ?????? | ????????? ???????????? | ???????                |
| ?????? ???????????? | ??????????????         | ???????                | WC ????????????,       |
|                     |                        |                        | ?????, ??????????????? |
|                     |                        |                        | ????????, ??????????   |

Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

| ??????????<br>??????????                           | ????????? ???????<br>??????????? | ?????????????????<br>???????????  | VERBRAUCH                   |
|--|----------------------------------|---|-----------------------------|
| ????? ????????????                                 | ??????                           | ????????? ????????????  | 165.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 29.09.2018                       | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                  | C                           |
| ????? ????????????                                 | ??????                           | ????? ????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2000                        |

Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



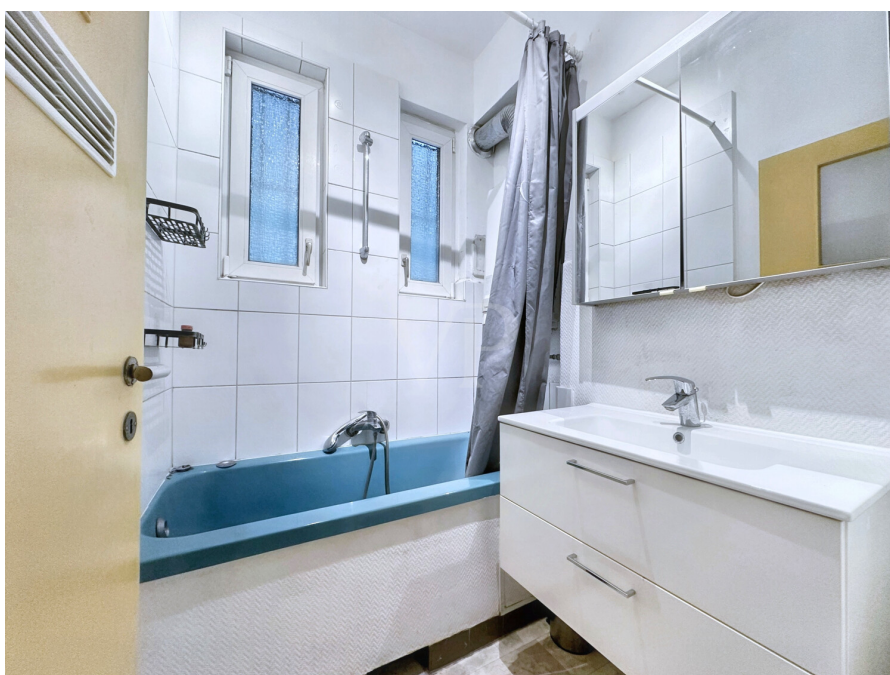
Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



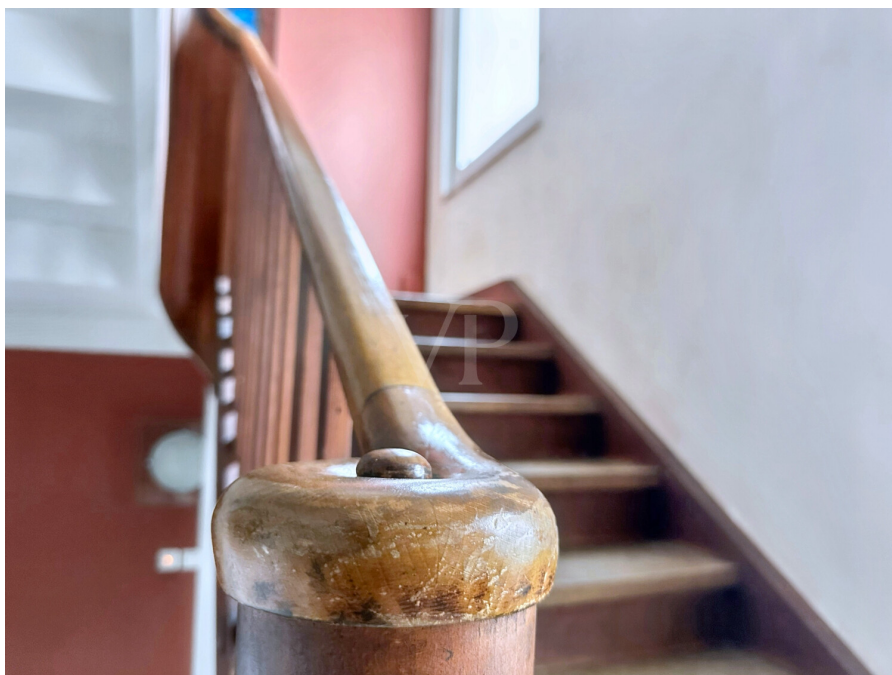
Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



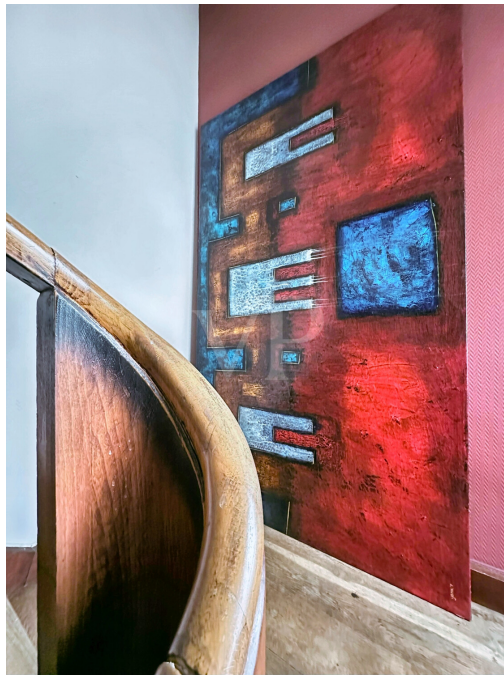
Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ????????

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2025



010

Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2026

011



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2026

012

Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2026

013



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2026

008

Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



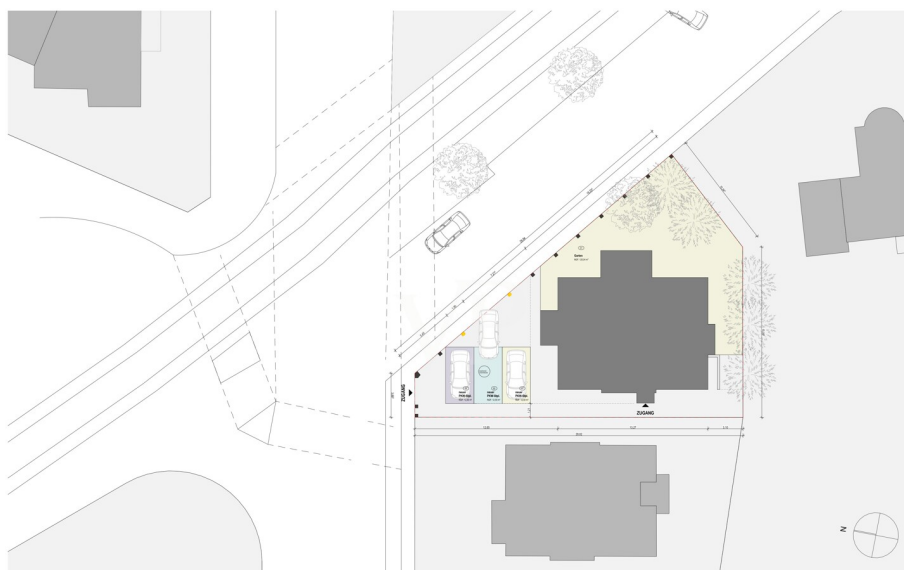
Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



Abgeschlossenheitserklärung  
KELLERGESCHOSS

Maßstab: 1:50  
Blattgröße: 420 x 297 A3  
Datum: 23.01.2026  
001



Abgeschlossenheitserklärung  
AUSSENANLAGE

Maßstab: 1:200  
Blattgröße: 420 x 297 A3  
Datum: 23.01.2026  
007

Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????

WOHNFÄCHENERMITTLUNG 20.07.2018

| Objektkategorie                     | WF            | MF           | VF           | VF           | MF           | MF            | MF            |
|-------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Keller 1                            |               |              |              |              | 11,80        |               | 11,80         |
| Keller 2                            |               |              |              |              | 18,70        |               | 18,70         |
| Keller 3                            |               |              |              |              | 12,20        |               | 12,20         |
| Keller 4                            |               |              |              |              | 17,20        |               | 17,20         |
| Flur                                |               |              | 16,00        |              |              |               | 16,00         |
| Wandfläche                          |               |              |              | 6,23         |              |               | 6,23          |
| Treppenanlage                       |               |              |              | 12,20        |              |               | 12,20         |
| Zugangsweg                          |               |              | 6,52         |              |              |               | 6,52          |
| <b>ΣWF</b>                          | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>  | <b>22,07</b> | <b>18,43</b> | <b>67,90</b> | <b>139,10</b> | <b>0,00</b>   |
| <b>Objektkategorie</b>              |               |              |              |              |              |               |               |
| Terrassen                           |               |              | 10,24        |              |              |               | 10,24         |
| Flur 1                              | 8,81          |              |              |              |              |               | 8,81          |
| Flur 2                              | 7,66          |              |              |              |              |               | 7,66          |
| Zimmer 1                            | 13,87         |              |              |              |              |               | 13,87         |
| Zimmer 2                            | 24,11         |              |              |              |              |               | 24,11         |
| Zimmer 3                            | 16,02         |              |              |              |              |               | 16,02         |
| Zimmer 4                            | 16,21         |              |              |              |              |               | 16,21         |
| Bad                                 | 2,82          |              |              |              |              |               | 2,82          |
| WC                                  | 1,80          |              |              |              |              |               | 1,80          |
| Küche                               | 10,85         |              |              |              |              |               | 10,85         |
| Abt.                                | 0,36          |              |              |              |              |               | 0,36          |
| Abt.                                | 1,14          |              |              |              |              |               | 1,14          |
| Balkon 50%                          |               | 2,01         |              |              |              |               | 2,01          |
| Balkon 100%                         |               | 3,31         |              |              |              |               | 3,31          |
| <b>ΣWF</b>                          | <b>114,69</b> | <b>5,32</b>  | <b>10,24</b> | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>139,10</b> | <b>119,27</b> |
| <b>Objektkategorie</b>              |               |              |              |              |              |               |               |
| Terrassen                           |               |              | 10,24        |              |              |               | 10,24         |
| Flur 1                              | 8,81          |              |              |              |              |               | 8,81          |
| Flur 2                              | 7,15          |              |              |              |              |               | 7,15          |
| Zimmer 1                            | 13,87         |              |              |              |              |               | 13,87         |
| Zimmer 2                            | 24,11         |              |              |              |              |               | 24,11         |
| Zimmer 3                            | 16,02         |              |              |              |              |               | 16,02         |
| Zimmer 4                            | 16,21         |              |              |              |              |               | 16,21         |
| Bad                                 | 2,82          |              |              |              |              |               | 2,82          |
| WC                                  | 1,80          |              |              |              |              |               | 1,80          |
| Küche                               | 11,07         |              |              |              |              |               | 11,07         |
| Abt.                                | 0,60          |              |              |              |              |               | 0,60          |
| Abt.                                | 1,14          |              |              |              |              |               | 1,14          |
| Balkon 50%                          |               | 2,01         |              |              |              |               | 2,01          |
| Balkon 100%                         |               | 3,31         |              |              |              |               | 3,31          |
| <b>ΣWF</b>                          | <b>114,69</b> | <b>5,32</b>  | <b>10,24</b> | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>139,10</b> | <b>119,27</b> |
| <b>Objektkategorie</b>              |               |              |              |              |              |               |               |
| Terrassen                           |               |              | 8,10         |              |              |               | 8,10          |
| Flur                                | 13,10         |              |              |              |              |               | 13,10         |
| Zimmer 1                            | 14,34         |              |              |              |              |               | 14,34         |
| Zimmer 2                            | 7,20          |              |              |              |              |               | 7,20          |
| Zimmer 3                            | 8,10          |              |              |              |              |               | 8,10          |
| Küche                               | 12,20         |              |              |              |              |               | 12,20         |
| Bad                                 | 7,20          |              |              |              |              |               | 7,20          |
| <b>ΣWF</b>                          | <b>63,63</b>  | <b>0,00</b>  | <b>8,10</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>63,63</b>  | <b>63,63</b>  |
| <b>Objekt</b>                       |               |              |              |              |              |               |               |
| GF                                  | 11,70         |              |              |              |              |               | 11,70         |
| GF                                  | 17,79         | 0,00         |              | 0,00         | 0,00         | 0,00          | 34,54         |
| <b>ΣWF</b>                          | <b>11,70</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>34,54</b>  | <b>117,4</b>  |
| <b>WERT AKZE GEGEN</b>              |               |              |              |              |              |               |               |
| <b>ΣWF</b>                          | <b>295,19</b> | <b>10,00</b> | <b>67,25</b> | <b>18,43</b> | <b>67,90</b> | <b>431,00</b> | <b>295,00</b> |
| <b>Wohnfläche nach Baunorm 2004</b> |               |              |              |              |              |               |               |
| WF 100-100                          | 110,12        | WF           | 110,12       | WF           | 110,12       | WF            | 110,12        |
| WF 100-100                          | 110,00        | WF           | 110,00       | WF           | 110,00       | WF            | 110,00        |
| WF 100                              | 110,00        | WF           | 110,00       | WF           | 110,00       | WF            | 110,00        |

**Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

**???** **??????** **??????????**

**Diese charmante Wohnung befindet sich in der Belle Etage eines freistehenden Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1933 auf einem ca. 427 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Sie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

**?????????????? ??? ????????**

- Belle Etage
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche 110 qm
- zentrale Lage
- Gasetagenheizungen
- Kastenfenster
- Eichenparkett
- hohe Decken
- 1 Stellplatz

**Αριθμός ακινήτου: 26018010\_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.

**Αριθμός ακινήτου: 26018010\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

**????? ????????????**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26018010\_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](http://www.von-poll.com)**