

Heidelberg/Weststadt

Dachgeschoßwohnung in zentraler Lage

????????? ??????????: 25018003_3



www.von-poll.com

????? ??????: 300.000 EUR • ??????????: ca. 78 m² • ??????: 3.5

???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ??? ????

???????? ?????:	25018003_3
???????????	ca. 78 m ²
????? ?????:	???????????????
	?????
?????????	3.5
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ?????:	1933

???? ?????:	300.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????:	2006
???????????	???????
???????????	???????????????
???????????	???????????

???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

???????????	????????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
???? ?????:???????	??????	???????	165.40 kWh/m ² a
???????????????	29.09.2018	???????????	
???????????????????		???????????	
???????? ???		???????????	C
???? ?????:???????	??????	???????????	
		???????????	2000
		???????? ?? ??	
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT NORD

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

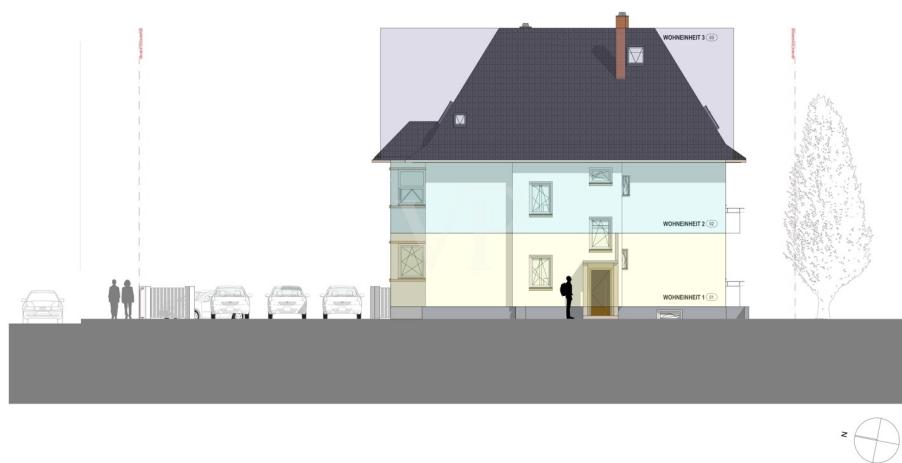
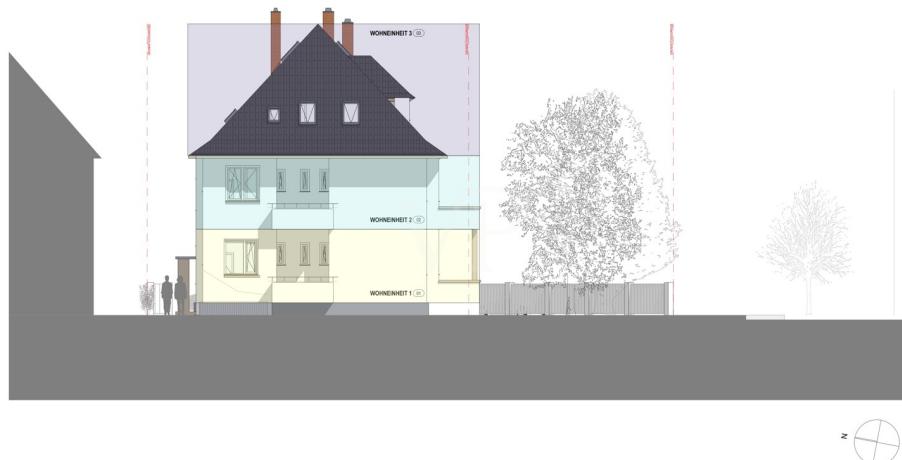


Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT OST

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

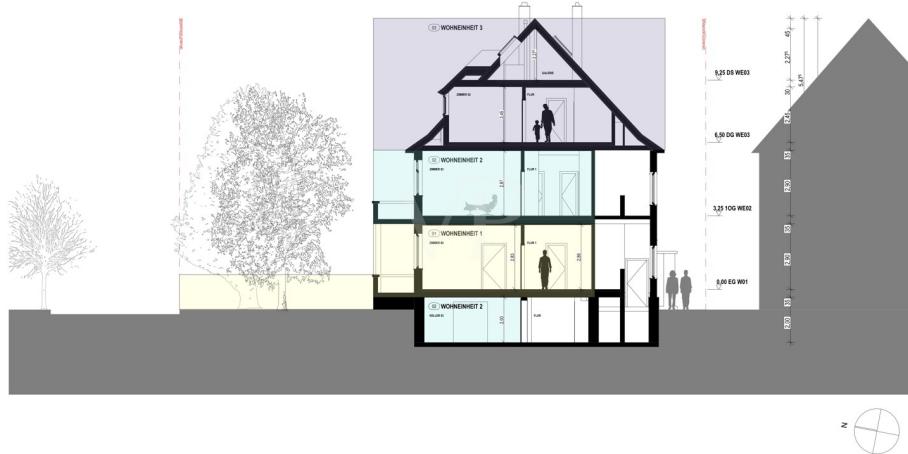
???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



Abgeschlossenheitserklärung
SCHNITT 1-1

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026
008

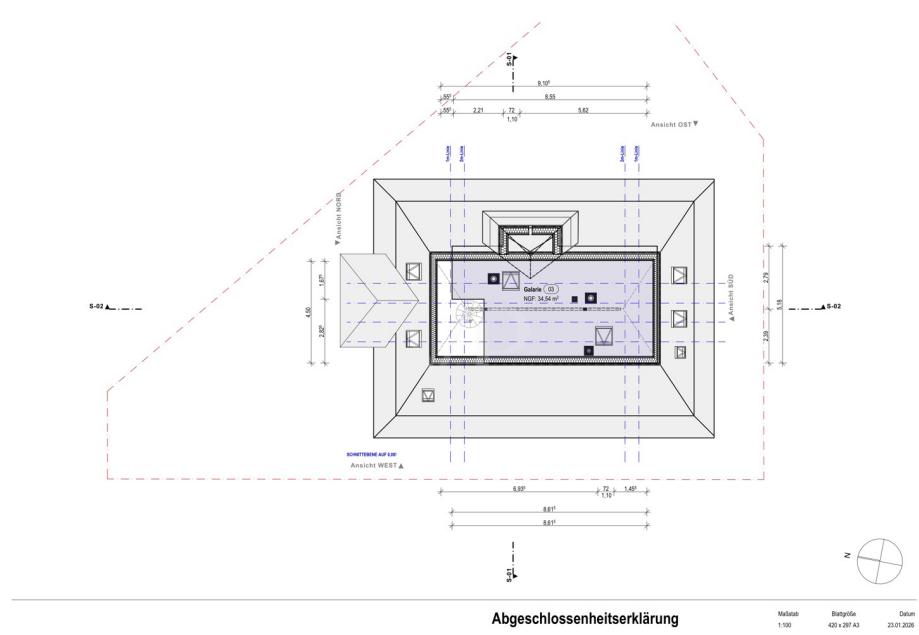
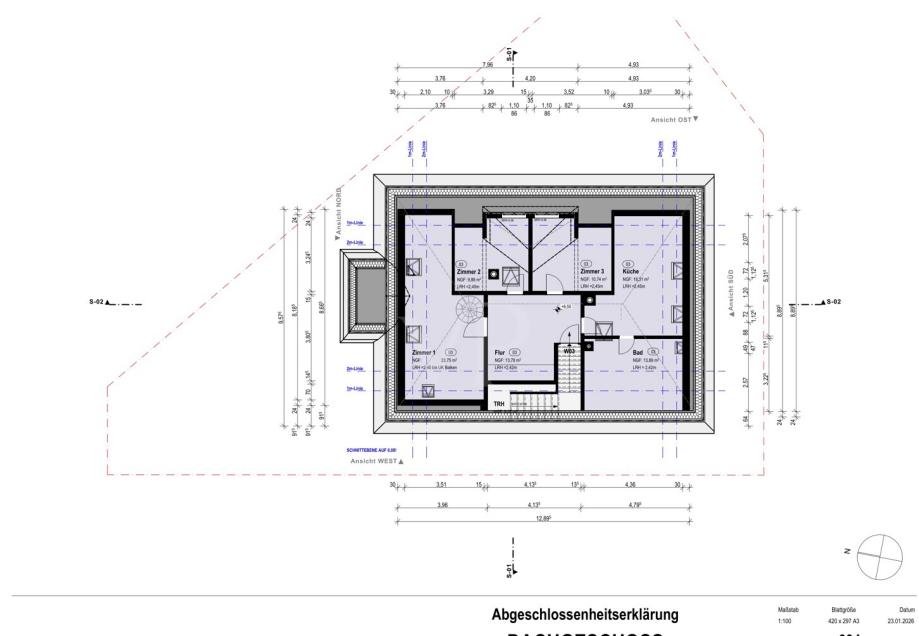


Abgeschlossenheitserklärung
SCHNITT 2-2

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026
009

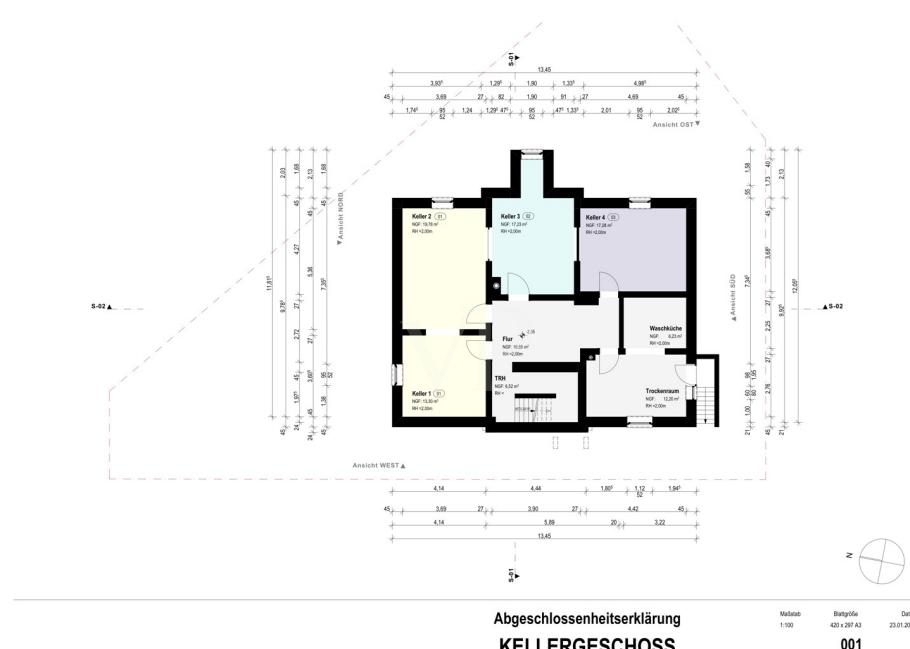
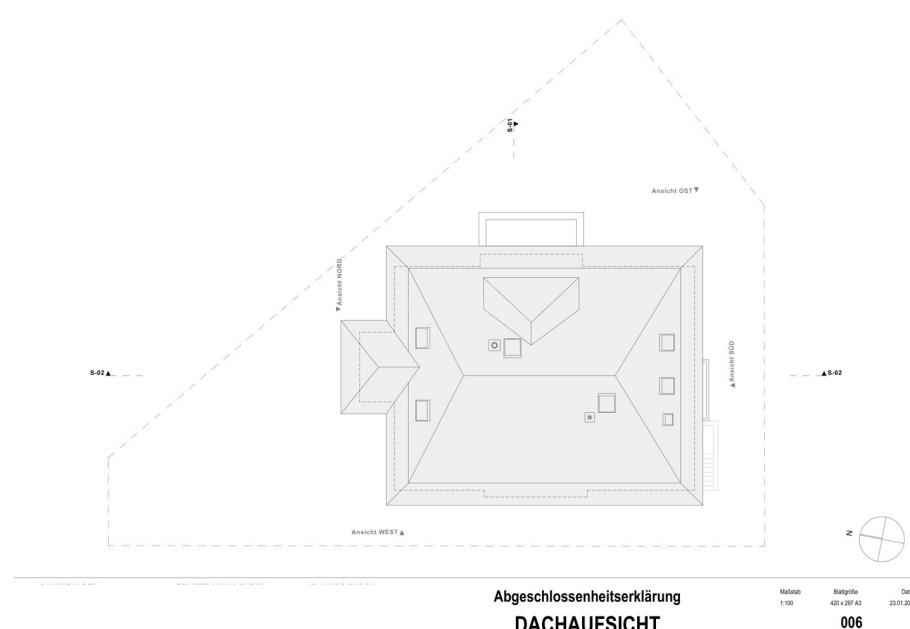
???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



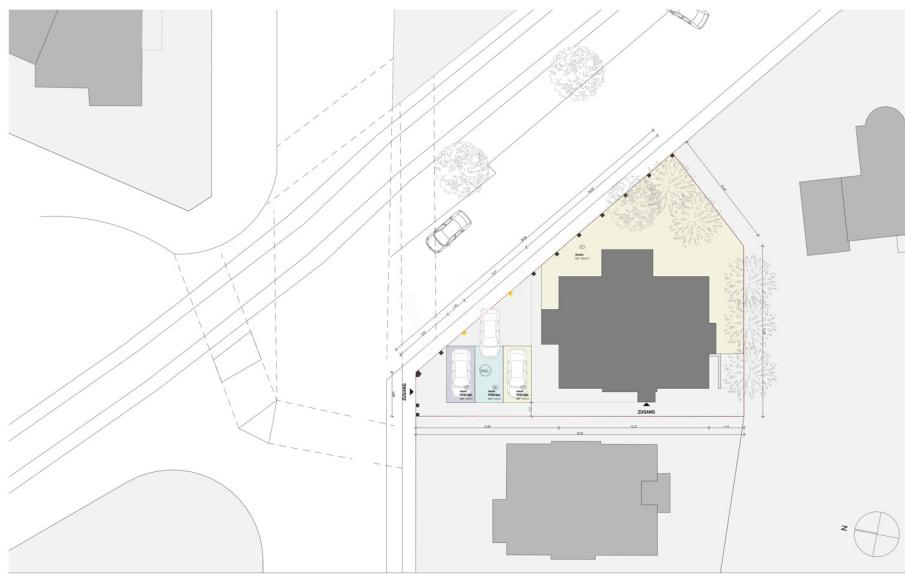
???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

?? ???????



Abgeschlossenheitserklärung
AUSSENANLAGE

Maßstab 1:200 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 23.01.2026

007

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

25.07.2026

Untergeschoss	MF	AF	VF	TF	MZ	NET	NET MF
Für 1						13,30	
Auf 1						13,30	
Auf 2						13,30	
Auf 3						13,30	
Auf 4						13,30	
Auf 5						13,30	
Für						16,00	16,00
Wannsche						0,23	0,23
Treppenhaus						0,23	0,23
Stiegenhaus						0,32	0,32
MF	0,00	0,00	25,07	18,43	87,89	100,10	0,00

Untergeschoss	MF	AF	VF	TF	MZ	NET	NET MF
Für 1						10,24	
Auf 1						8,81	
Auf 2						7,46	
Auf 3						13,67	
Auf 4						24,11	
Auf 5						16,02	
Auf 6						16,02	
Auf 7						16,31	
Auf 8						16,31	
Auf 9						1,68	
Küche						1,68	
WC						0,00	
Auf 10						0,00	
Auf 11						0,34	
Auf 12						1,14	
Auf 13						0,00	
Auf 14						0,00	
Auf 15						0,00	
Auf 16						0,00	
Auf 17						0,00	
Auf 18						0,00	
Auf 19						0,00	
Auf 20						0,00	
Auf 21						0,00	
Auf 22						0,00	
Auf 23						0,00	
Auf 24						0,00	
Auf 25						0,00	
Auf 26						0,00	
Auf 27						0,00	
Auf 28						0,00	
Auf 29						0,00	
Auf 30						0,00	
Auf 31						0,00	
Auf 32						0,00	
Auf 33						0,00	
Auf 34						0,00	
Auf 35						0,00	
Auf 36						0,00	
Auf 37						0,00	
Auf 38						0,00	
Auf 39						0,00	
Auf 40						0,00	
Auf 41						0,00	
Auf 42						0,00	
Auf 43						0,00	
Auf 44						0,00	
Auf 45						0,00	
Auf 46						0,00	
Auf 47						0,00	
Auf 48						0,00	
Auf 49						0,00	
Auf 50						0,00	
Auf 51						0,00	
Auf 52						0,00	
Auf 53						0,00	
Auf 54						0,00	
Auf 55						0,00	
Auf 56						0,00	
Auf 57						0,00	
Auf 58						0,00	
Auf 59						0,00	
Auf 60						0,00	
Auf 61						0,00	
Auf 62						0,00	
Auf 63						0,00	
Auf 64						0,00	
Auf 65						0,00	
Auf 66						0,00	
Auf 67						0,00	
Auf 68						0,00	
Auf 69						0,00	
Auf 70						0,00	
Auf 71						0,00	
Auf 72						0,00	
Auf 73						0,00	
Auf 74						0,00	
Auf 75						0,00	
Auf 76						0,00	
Auf 77						0,00	
Auf 78						0,00	
Auf 79						0,00	
Auf 80						0,00	
Auf 81						0,00	
Auf 82						0,00	
Auf 83						0,00	
Auf 84						0,00	
Auf 85						0,00	
Auf 86						0,00	
Auf 87						0,00	
Auf 88						0,00	
Auf 89						0,00	
Auf 90						0,00	
Auf 91						0,00	
Auf 92						0,00	
Auf 93						0,00	
Auf 94						0,00	
Auf 95						0,00	
Auf 96						0,00	
Auf 97						0,00	
Auf 98						0,00	
Auf 99						0,00	
Auf 100						0,00	
Auf 101						0,00	
Auf 102						0,00	
Auf 103						0,00	
Auf 104						0,00	
Auf 105						0,00	
Auf 106						0,00	
Auf 107						0,00	
Auf 108						0,00	
Auf 109						0,00	
Auf 110						0,00	
Auf 111						0,00	
Auf 112						0,00	
Auf 113						0,00	
Auf 114						0,00	
Auf 115						0,00	
Auf 116						0,00	
Auf 117						0,00	
Auf 118						0,00	
Auf 119						0,00	
Auf 120						0,00	
Auf 121						0,00	
Auf 122						0,00	
Auf 123						0,00	
Auf 124						0,00	
Auf 125						0,00	
Auf 126						0,00	
Auf 127						0,00	
Auf 128						0,00	
Auf 129						0,00	
Auf 130						0,00	
Auf 131						0,00	
Auf 132						0,00	
Auf 133						0,00	
Auf 134						0,00	
Auf 135						0,00	
Auf 136						0,00	
Auf 137						0,00	
Auf 138						0,00	
Auf 139						0,00	
Auf 140						0,00	
Auf 141						0,00	
Auf 142						0,00	
Auf 143						0,00	
Auf 144						0,00	
Auf 145						0,00	
Auf 146						0,00	
Auf 147						0,00	
Auf 148						0,00	
Auf 149						0,00	
Auf 150						0,00	
Auf 151						0,00	
Auf 152						0,00	
Auf 153						0,00	
Auf 154						0,00	
Auf 155						0,00	
Auf 156						0,00	
Auf 157						0,00	
Auf 158						0,00	
Auf 159						0,00	
Auf 160						0,00	
Auf 161						0,00	
Auf 162						0,00	
Auf 163						0,00	
Auf 164						0,00	
Auf 165						0,00	
Auf 166						0,00	
Auf 167						0,00	
Auf 168						0,00	
Auf 169						0,00	
Auf 170						0,00	
Auf 171						0,00	
Auf 172						0,00	
Auf 173						0,00	
Auf 174						0,00	
Auf 175						0,00	
Auf 176						0,00	
Auf 177						0,00	
Auf 178						0,00	
Auf 179						0,00	
Auf 180						0,00	
Auf 181						0,00	
Auf 182						0,00	
Auf 183						0,00	
Auf 184						0,00	
Auf 185						0,00	
Auf 186						0,00	
Auf 187						0,00	
Auf 188						0,00	
Auf 189						0,00	
Auf 190						0,00	
Auf 191						0,00	
Auf 192						0,00	
Auf 193						0,00	
Auf 194						0,00	
Auf 195						0,00	
Auf 196						0,00	
Auf 197						0,00	
Auf 198						0,00	
Auf 199						0,00	
Auf 200						0,00	
Auf 201						0,00	

???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

??? ????

Diese charmante Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² befindet sich im Dachgeschoss eines freistehenden Mehrfamilienhauses, das 1933 errichtet und 2006 modernisiert wurde. Das Haus steht auf einem ca. 427 m² großen Grundstück in zentraler Lage – mit idealer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und urbaner Infrastruktur.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit ausgebautem Dachspitz und umfasst insgesamt 3,5 Zimmer – darunter zwei bis drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine helle, einladende Wohnküche mit moderner Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist.

Die offene Maisonette-Gestaltung schafft ein großzügiges Raumgefühl und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das geräumige Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein, während die weiteren Zimmer flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Eine Gasetagenheizung sorgt das ganze Jahr über für effizienten Wärmekomfort. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfrei.

???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

- Dachgeschosswohnung, Maisonette
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche ca. 85 qm
- zentrale Lage
- Gasetagenheizung
- Laminat
- leerstehend

???????? ?????: 25018003_3 - 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_3 - 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.

???????? ?????: 25018003_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com