

Heidelberg/Weststadt

## Központi helyen található, különálló, többalakásos ház – üres és azonnal beköltözhető

VP azonosító: 25018003



VÉTELÁR: 1.390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 294 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 427 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Áttekintés

VP azonosító	25018003
Hasznos lakótér	ca. 294 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	11
Hálósobák	8
Fürdoszobák	3
Építés éve	1933

Vételár	1.390.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2006
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	165.40 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.09.2018	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000



VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

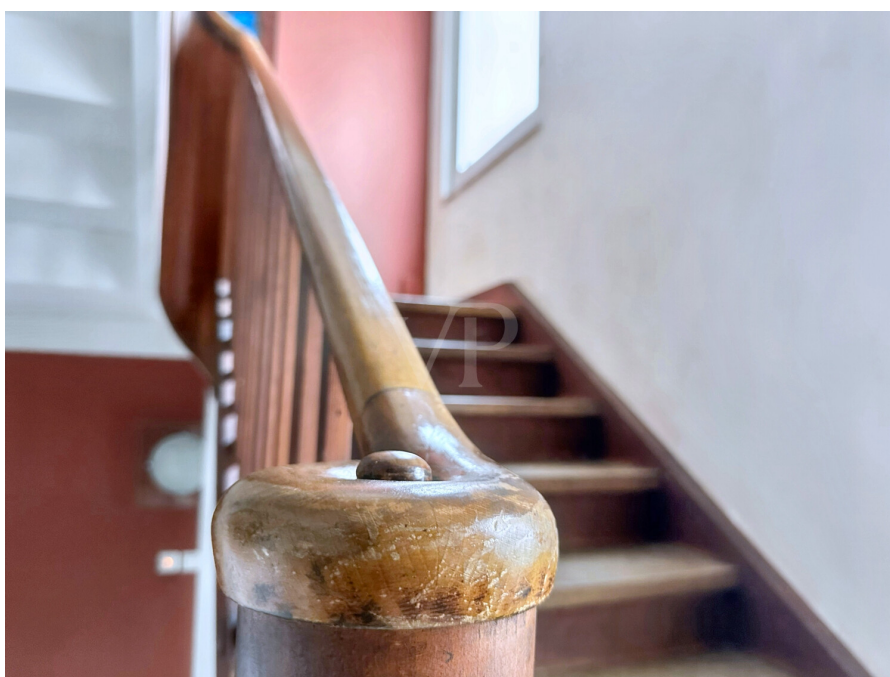
## Az ingatlan





VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

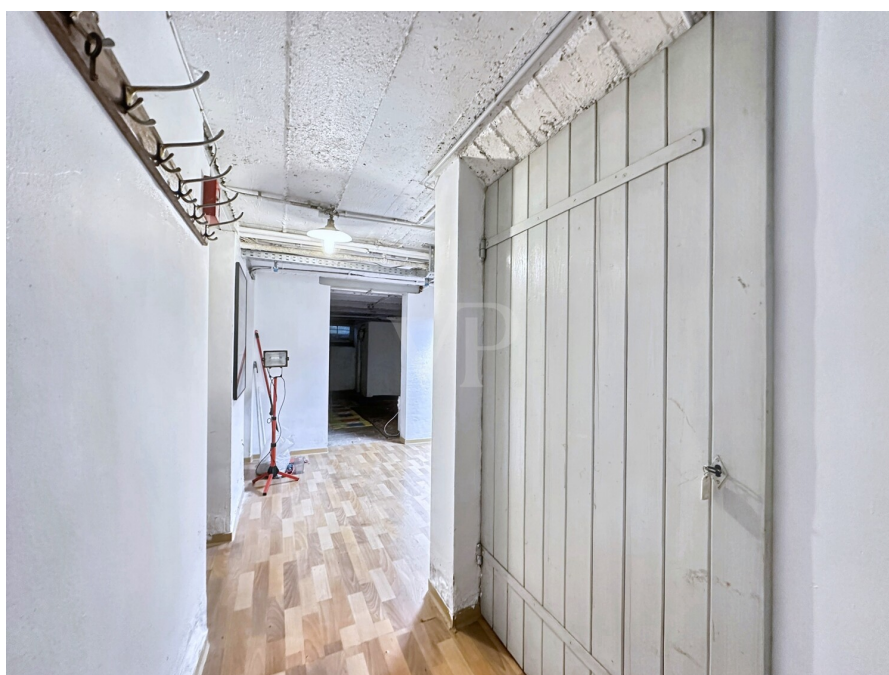
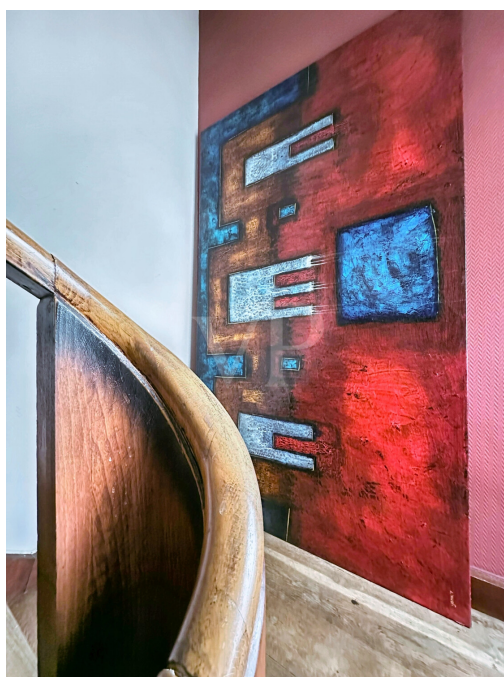
## Az ingatlan





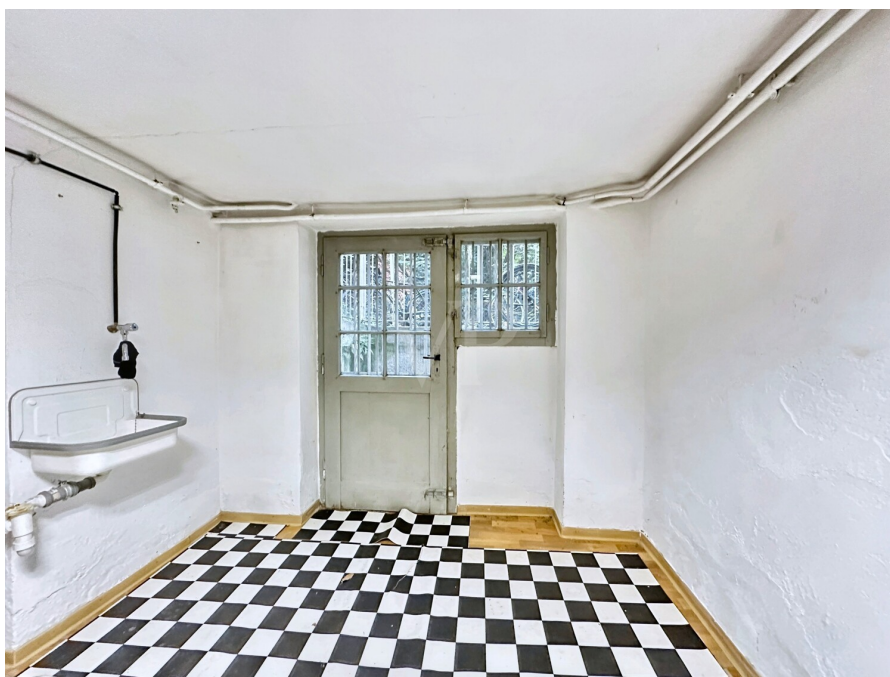
VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 11/26



VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Alaprajzok



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 420 x 297 A3  
Datum: 23.01.2020  
010



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 420 x 297 A3  
Datum: 23.01.2020  
011



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	A3 (297 x 420 mm)	23.11.2024
012		



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	A3 (297 x 420 mm)	23.11.2024
013		



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1

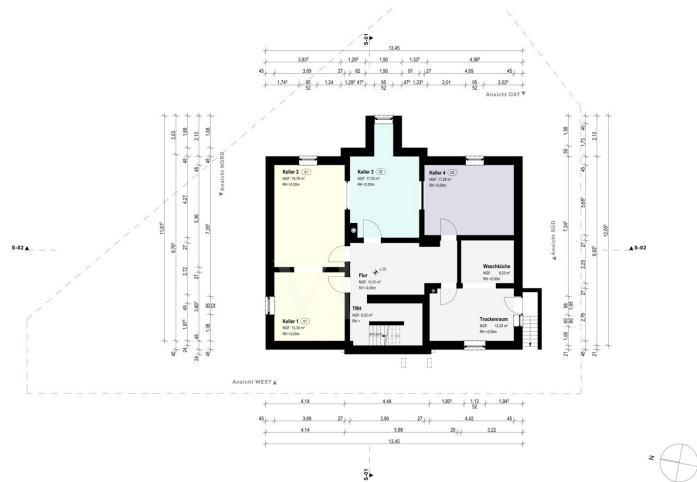
Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 420 x 297 A3  
Datum: 23.01.2024  
008



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 2-2

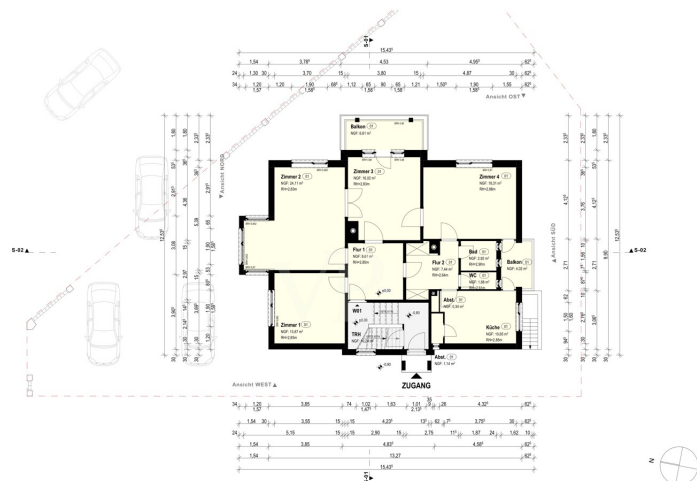
Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 420 x 297 A3  
Datum: 23.01.2024  
009





Abgeschlossenheitserklärung  
KELLERGECHOSS

Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 420 x 297 A1  
Datum: 23.01.2020  
001



Abgeschlossenheitserklärung  
ERDGECHOSS

Maßstab: 1:100  
Blattgröße: 420 x 297 A1  
Datum: 23.01.2020  
002



McGlad	BlotgröSe	Datum
1.108	429 x 297 A3	23.01.2009
<b>003</b>		



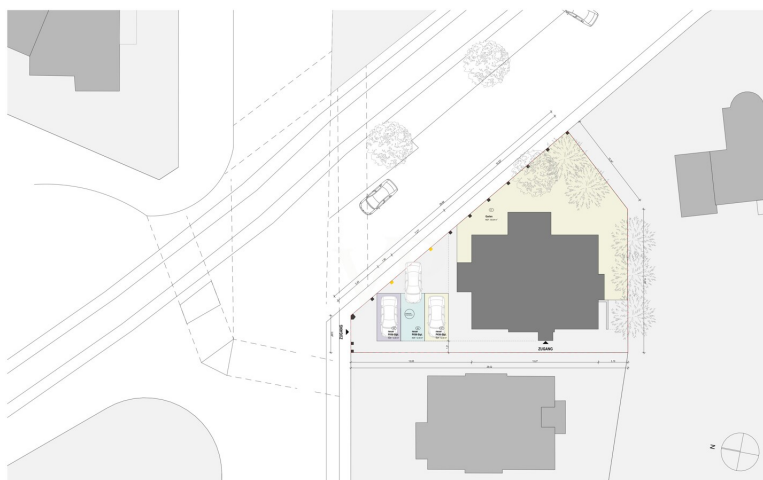
MacGillivray	Blotting	Date:
1:100	400 x 250 A3	23.01.2006
<b>004</b>		



MacGillivray	BlottingGel	Date:
1:100	420 x 297 A3	23.01.2009
<b>005</b>		



MacGillivray	Blotting	Date:
1:100	400 x 250 A3	23.01.2006
<b>006</b>		

Abgeschlossenheitserklärung  
AUSSENANLAGEMaßstab  
1:200  
Blattgröße  
420 x 297 A3  
Datum  
23.01.2026  
007

## WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

23.01.2026

Untergeschoss	WF	AF	VF	TF	NF	NGF	WF WE
Keller 1					13,30	13,30	
Keller 2					19,78	19,78	
Keller 3					17,33	17,33	
Keller 4					17,28	17,28	
Flur			16,55			16,55	
Waschküche				6,23		6,23	
Trockenraum				12,20		12,20	
Treppenhaus			6,52			6,52	
m²	0,00	0,00	23,07	18,43	67,69	109,19	0,00
Erdgeschoss							
Treppenhaus			10,24			10,24	
Flur 1	8,61					8,61	
Flur 2	7,44					7,44	
Zimmer 1	13,67					13,67	
Zimmer 2	24,11					24,11	
Zimmer 3	16,02					16,02	
Zimmer 4	18,31					18,31	
Bad	2,92					2,92	
WC	1,68					1,68	
Küche	10,65					10,65	
Abst	0,34					0,34	
Abst	1,14					1,14	
Balkon 50%		2,01				2,01	
Balkon 50%		3,31				3,31	
m²	104,69	5,32	10,24	0,00	0,00	120,45	110,21
1. Obergeschoss							
Treppenhaus			10,24			10,24	
Flur 1	8,61					8,61	
Flur 2	7,15					7,15	
Zimmer 1	13,67					13,67	
Zimmer 2	24,11					24,11	
Zimmer 3	16,02					16,02	
Zimmer 4	18,31					18,31	
Bad	2,92					2,92	
WC	1,68					1,68	
Küche	11,07					11,07	
Abst	0,00					0,00	
Abst	1,14					1,14	
Balkon 50%		2,01				2,01	
Balkon 50%		3,31				3,31	
m²	104,68	5,32	10,24	0,00	0,00	120,24	110,00
Dachgeschoss							
Treppenhaus			8,70			8,70	
Flur	13,10					13,10	
Zimmer 1	14,94					23,75	
Zimmer 2	7,35					9,88	
Zimmer 3	8,10					10,74	
Küche	13,29					16,31	
Bad	7,09					11,89	
m²	63,83	0,00	8,70	0,00	0,00	99,05	63,83
Dachspitz							
Galerie	11,79					34,54	
m²	11,79	0,00	0,00	0,00	0,00	34,54	11,79
WOHNFLÄCHE GESAMT							
Wohnfläche inkl. Balkone (50%)	285,19	10,63	52,25	18,43	67,69	493,45	295,82
Wohnfläche inkl. Balkone (50%)		295,815					

WE01 inkl. Balkon 50%	110,21 m²	PKW-Stellplatz	12,50 m²	Garten	125,04 m²
WE02 inkl. Balkon 50%	110,00 m²	PKW-Stellplatz	12,50 m²		
WE03	75,62 m²	PKW-Stellplatz	12,50 m²		

Ez az alaprész nem tartalmazza a földrajzi helyzet, a környezeti feltételek, a megközelítési út és a részünkre. Az adatok helyességeért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az elso benyomás

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1933 errichtet und befindet sich auf einem ca. 427 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 300 m<sup>2</sup> und verteilt sich über drei Etagen sowie ein ausgebautes Dachspitz. Zusätzlich stehen im EG sowie im 1.OG je zwei Balkone zur Verfügung. Das Gebäude wurde zuletzt im Jahr 2006 modernisiert.

Die Immobilie umfasst insgesamt 12 Räume und bietet dank ihrer Raumaufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die drei Hauptwohnetagen setzen sich wie folgt zusammen: Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss verfügen über ca. 110 m<sup>2</sup> und ca. 105,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet eine ca. 85 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung. Die vermietbare Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 300,75 m<sup>2</sup>.

Zur Ausstattung gehören Einbauküchen in sämtlichen Etagen. Die Räume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind teilweise mit originalem Eichenparkett versehen. Eine schalldämmende Isolierverglasung im Erdgeschoss sorgt für eine angenehme Wohnqualität. Beheizt wird das Gebäude über Gasetagenheizungen.

Die Lage der Immobilie bietet eine gute Anbindung an das städtische Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Der kleine Garten bietet zusätzlichen Außenraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten für Bewohner.

Diese Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch für die Vermietung.

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

VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Részletes felszereltség

- Freistehendes Mehrfamilienhaus
- sämtliche Etagen, leerstehend und bezugsfrei
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche 300 qm
- auf 3 Etagen zzgl. Dachspitz
- kleiner Garten
- zentrale Lage
- Gasetagenheizungen, teilw. modernisiert
- Einbauküchen in EG, 1.OG und DG
- schalldämmende Isolierverglasung, EG
- Eichenparkett und Teppichboden
- modernisiert im Jahr 2006
- ausgebautes Dachgeschoss-Maisonette 85 qm
- Obergeschoss 105,25 qm
- Erdgeschoss 110,50 qm
- Kellergeschoss ca. 100 qm
- Vermietbarer Wohnraum 300,75 qm

**VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.9.2018.  
Endenergieverbrauch beträgt 165.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25018003 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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