

Heidelberg/Weststadt

## Stílusos első emelet egy bájos 1933-as apartmanházban

VP azonosító: 25018003\_2



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

VÉTELÁR: 620.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105,25 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Áttekintés

VP azonosító	25018003_2
Hasznos lakótér	ca. 105,25 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1933

Vételár	620.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2006
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25018003\_2 - 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\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



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





VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan





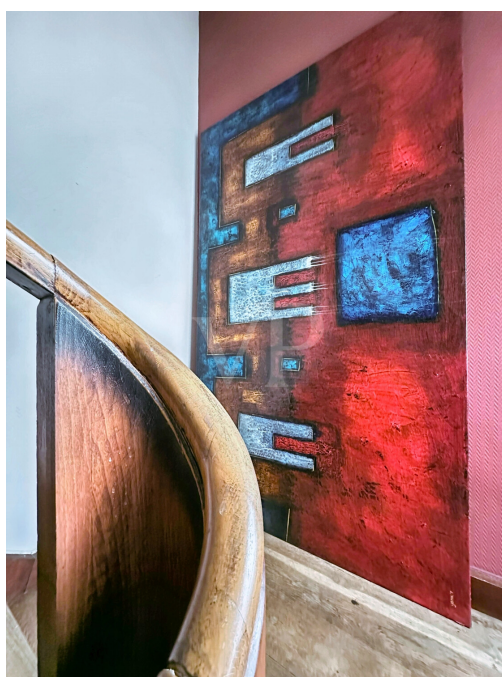
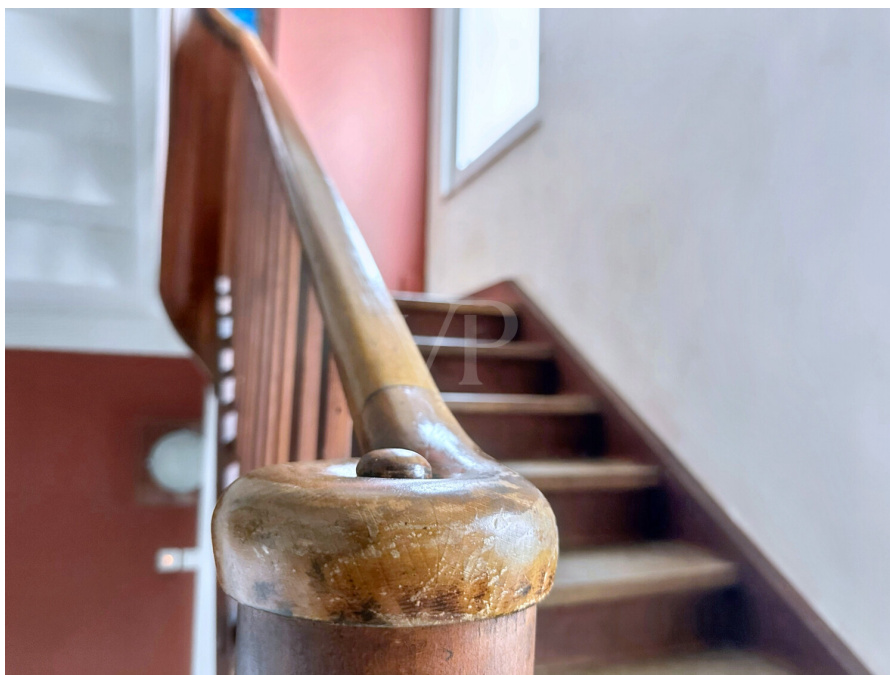
VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab	Baugröße	Datum
1:100	421 x 287 A3	23.07.2025

010

VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Az ingatlan



Abgeschlossenheitserklärung  
**ANSICHT OST**

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2026
	<b>011</b>	



Abgeschlossenheitserklärung  
**ANSICHT SÜD**

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2026
	<b>012</b>	

VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

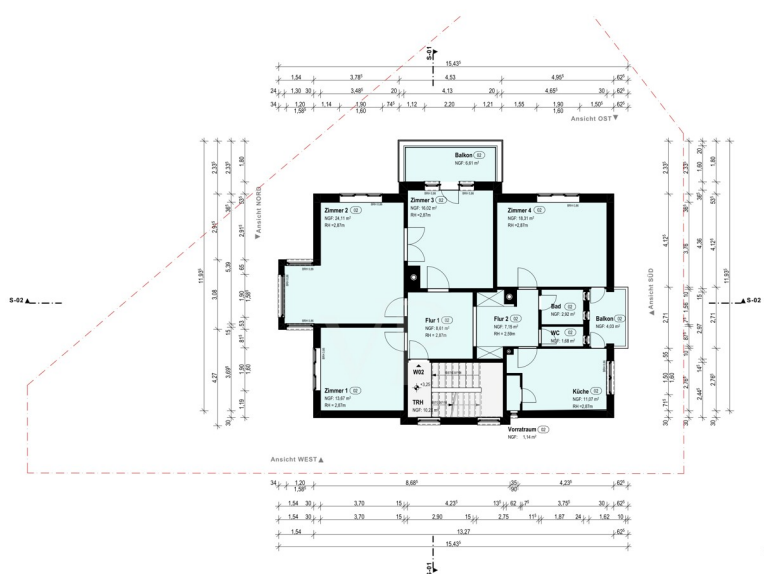
## Az ingatlan

Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WESTMastab  
1:100  
Etikgröße  
420 x 297 A3  
Datum  
23.01.2025  
013Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1Mastab  
1:100  
Etikgröße  
420 x 297 A3  
Datum  
23.01.2025  
008



VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

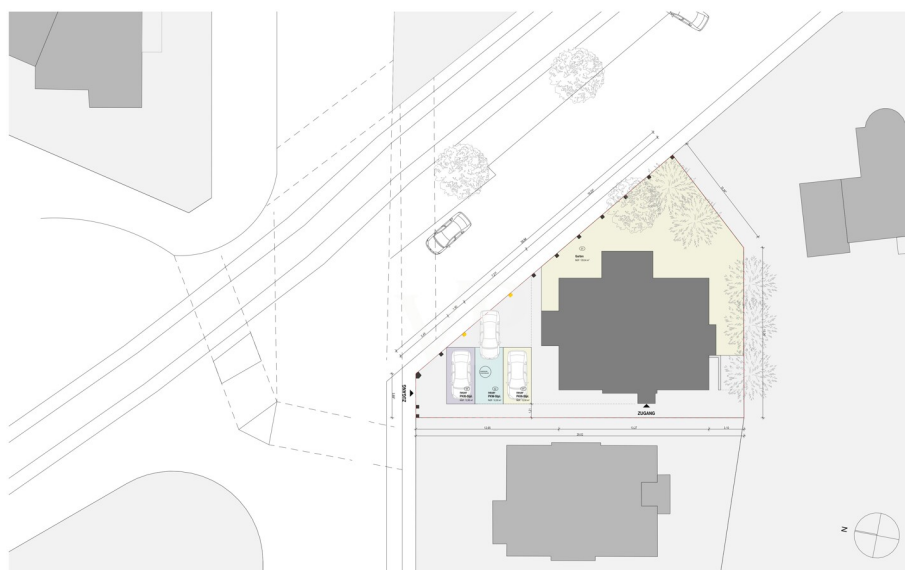
## Az ingatlan

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



VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan

## WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

2019-2024

Untergeschoss	WF	AF	VF	TF	WF	TF	WF	AF	WF
Keller 1					12,20				12,20
Keller 2					15,70				15,70
Keller 3					17,20				17,20
Keller 4					17,20				17,20
Flur			16,05						16,05
Wandfläche				6,25					6,25
Treppenauss				12,20					12,20
Treppenauss				6,02					6,02
WF	0,00	0,00		22,67	16,43	67,89		106,19	0,00
<b>1. Obergeschoss</b>									
Treppenauss			10,24						10,24
Flur 1	6,61								6,61
Flur 2	7,44								7,44
Zimmer 1	16,67								16,67
Zimmer 2	24,11								24,11
Zimmer 3	16,02								16,02
Zimmer 4	16,31								16,31
Bad	2,82								2,82
WC	1,88								1,88
Küche	16,65								16,65
Abst.	0,34								0,34
Keller 5%	1,14	2,01							1,14
Balkon 5%		2,01							2,01
WF	104,69	5,32		10,24	0,00	0,00		130,49	116,21
<b>2. Obergeschoss</b>									
Treppenauss			10,24						10,24
Flur 1	6,61								6,61
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	16,31								16,31
Bad	2,82								2,82
WC	1,88								1,88
Küche	13,67								13,67
Abst.	0,00								0,00
Keller 5%	1,14	2,01							1,14
Balkon 5%		2,01							2,01
WF	104,69	5,32		10,24	0,00	0,00		130,49	116,21
<b>3. Obergeschoss</b>									
Treppenauss			6,70						6,70
Flur	13,10								13,10
Zimmer 1	14,54								14,54
Zimmer 2	7,35								7,35
Zimmer 3	13,10								13,10
Bad	2,78								2,78
WF	13,10	0,00		6,70	0,00	0,00		30,15	63,83
<b>Dachgeschoss</b>									
Dachges	11,79								11,79
WF	11,79	0,00		0,00	0,00	0,00		30,15	11,79
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT</b>									
WOHNFLÄCHE inkl. Balkone (50%)	296,19	10,63		32,20	16,43	67,89		401,41	296,42
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									
WF	296,19								
<b>Grundfläche inkl. Balkone (50%)</b>									

VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25018003\_2 - 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\_2 - 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\_2 - 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)