

Heidelberg/Weststadt

## Dachgeschoßwohnung in zentraler Lage

**VP azonosító: 25018003\_3**



**VÉTELÁR: 300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5**

VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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

VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Áttekintés

VP azonosító	25018003_3	Vételár	300.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 78 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Csonka kontytfö	Modernizálás / felújítás	2006
Szobák	3.5	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Beépített konyha
Építés éve	1933		

VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	165.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.09.2018	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



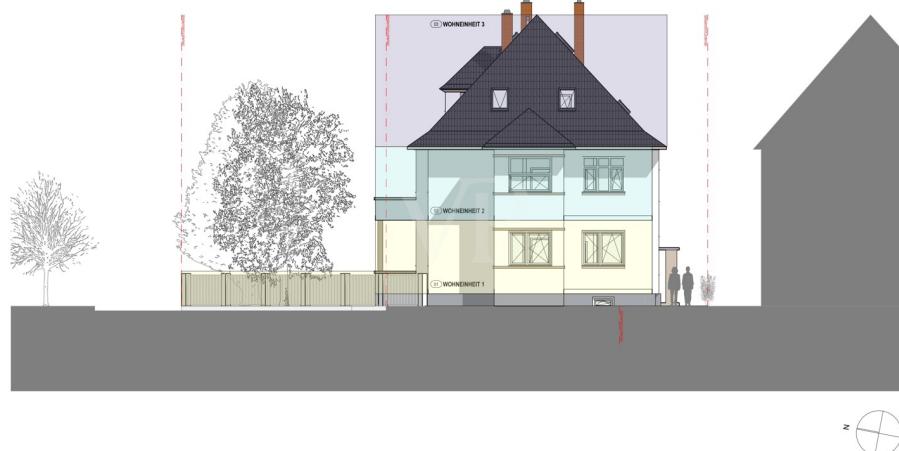
VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

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

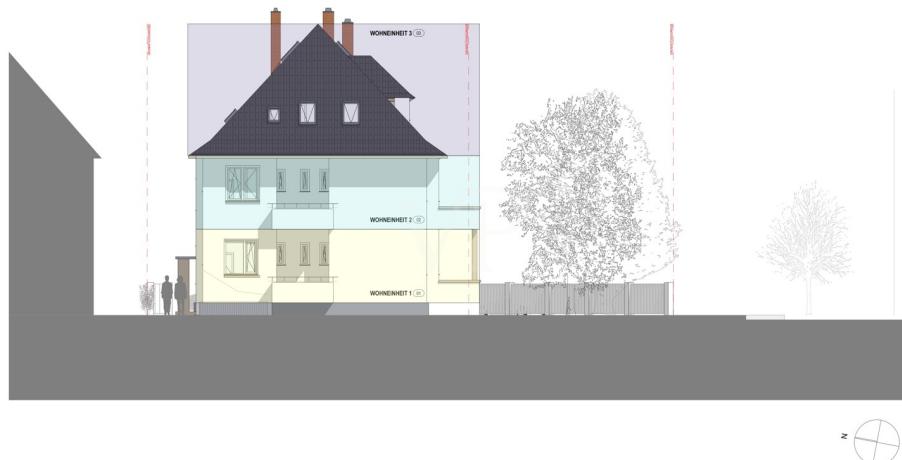


Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

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

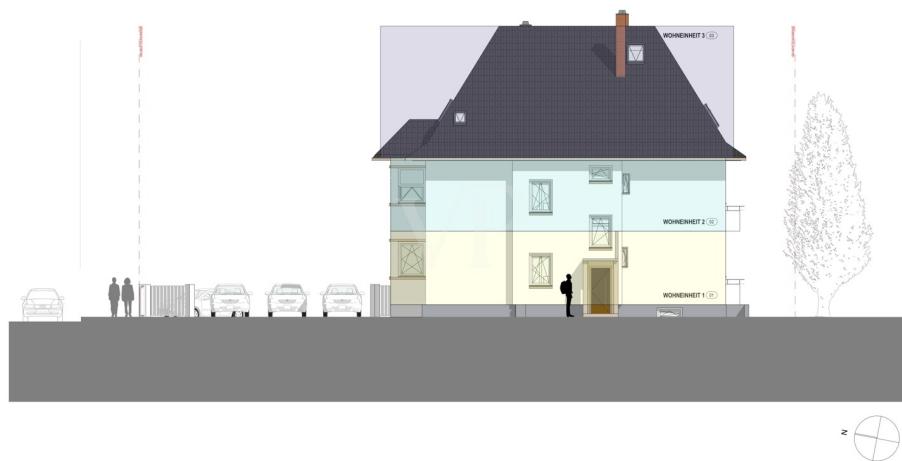
VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

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



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026  
013

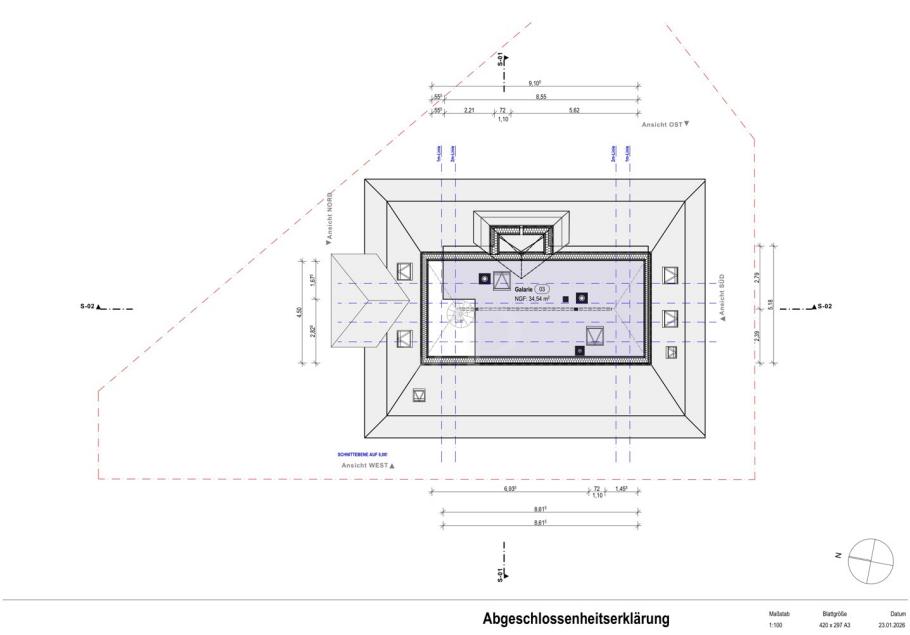
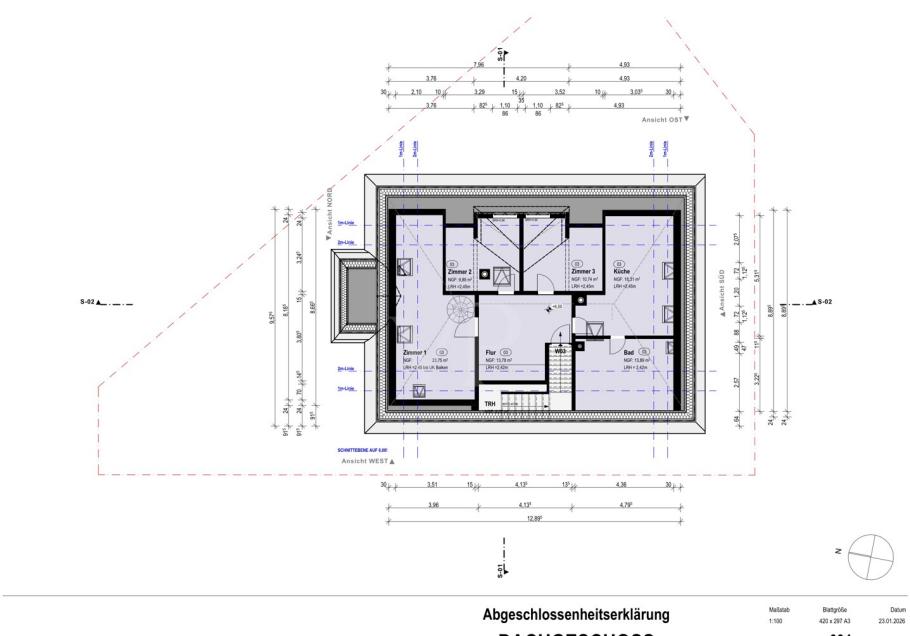
VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



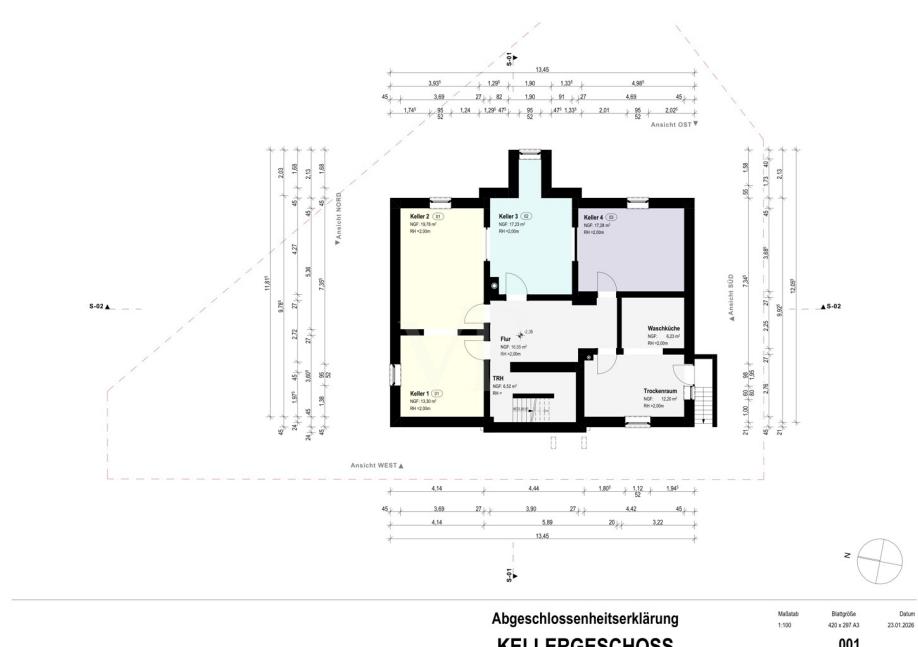
VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az ingatlan



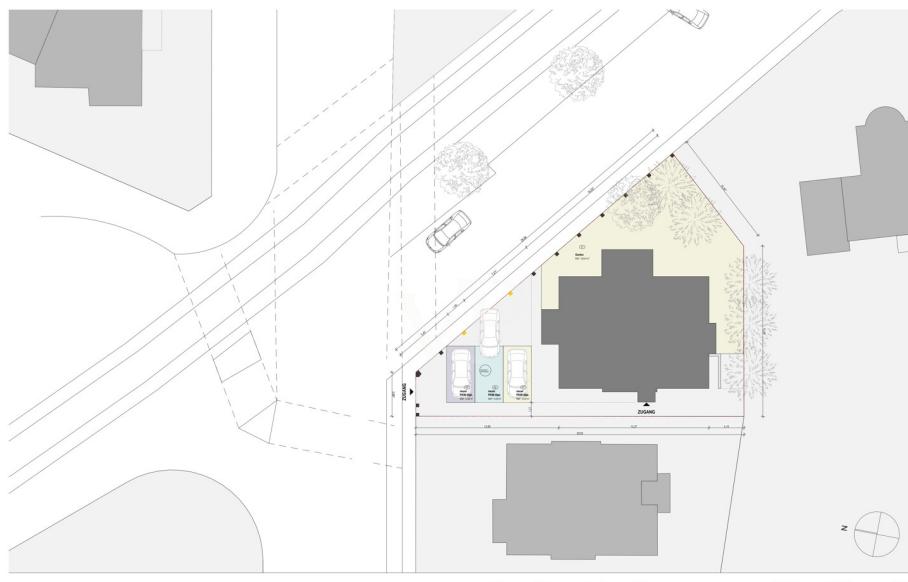
VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Az ingatlan



VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Az ingatlan



**Abgeschlossenheitserklärung**  
**AUSSENANLAGE**

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG							2010, m²		
Untergeschoss	WF	AF	VF	TF	W	HO	WF	AF	
Keller 1					14,75	19,75			
Keller 2					17,35	17,35			
Keller 3					17,28	17,28			
Raum					16,95	16,95			
Wirtschaft					6,23	6,23			
Wirtschaftsraum					10,29	12,75			
Temperatur					6,62	6,62			
	0,00	0,00			23,67	18,43	17,09	10,67	
<b>EG</b>									
Wohnraum					10,24	10,24			
Flur 1					8,61	8,61			
Flur 2					7,44	7,44			
Zimmer 1					13,67	13,67			
Zimmer 2					13,67	24,11			
Zimmer 3					13,62	13,62			
Zimmer 4					18,31	18,31			
BAD					2,92	2,92			
WC					1,88	1,88			
Küche					10,65	10,65			
Abit					2,63	2,63			
Abit 1					1,14	1,14			
Balko 50%					2,01	2,01			
Balko 50%					3,31	3,31			
	104,89	5,52			10,24	9,30	10,00	10,24	
<b>ST</b>									
Wohnraum					10,24	10,24			
Flur					8,61	8,61			
Flur 2					7,44	7,44			
Zimmer 1					13,67	13,67			
Zimmer 2					24,11	24,11			
Zimmer 3					13,62	13,62			
Zimmer 4					18,31	18,31			
BAD					2,92	2,92			
WC					1,88	1,88			
Küche					11,37	11,37			
Abit					2,63	2,63			
Abit 1					1,14	1,14			
Balko 50%					2,01	2,01			
Balko 50%					3,31	3,31			
	104,68	5,52			10,24	9,30	10,00	10,24	
<b>Dachgeschoss</b>									
Temperatur					8,70	8,70			
Zimmer 1					14,30	14,30			
Zimmer 2					14,34	23,75			
Zimmer 3					8,10	8,10			
Küche					12,29	18,31			
Abit					2,78	2,78			
	83,85	0,00			8,70	8,70	90,00	83	
<b>Dachboden</b>									
Galerie					11,79	11,79			
	11,79	0,00					34,51	11	
<b>Wohn-Arch GESAMT</b>	205,19	33,15			57,25	18,43	87,09	450,40	299
<b>Wohn-Arch. inkl. Balko (50%)</b>	205,11								
W011 Arch. Balko 50%	110,21	m <sup>2</sup>	Photostudygr.					Garten 125,00 m <sup>2</sup>	
W021 Arch. Balko 50%	110,21	m <sup>2</sup>	Photostudygr.					Garten 125,00 m <sup>2</sup>	
W033 Arch. Balko 50%	75,82	m <sup>2</sup>	Photostudygr.					Garten 125,00 m <sup>2</sup>	
W033 Arch. Balko 50%	75,82	m <sup>2</sup>	Photostudygr.					Garten 125,00 m <sup>2</sup>	

VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Az elso benyomás

Diese charmante Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> befindet sich im Dachgeschoss eines freistehenden Mehrfamilienhauses, das 1933 errichtet und 2006 modernisiert wurde. Das Haus steht auf einem ca. 427 m<sup>2</sup> 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.

VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Minden a helyszínről

Die Weststadt gehört zu den beliebtesten Stadtteilen Heidelberg. Ihre besonderen Vorteile 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\_3 - 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 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.

VP azonosító: 25018003\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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