

Heidelberg/Weststadt

## Appartamento al piano terra rialzato con giardino: con un po' di amore risplende come un gioiello.

Codice oggetto: 25018003\_1



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

PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4



Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25018003_1
Superficie netta	ca. 110 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1933

Prezzo d'acquisto	580.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2006
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone



Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

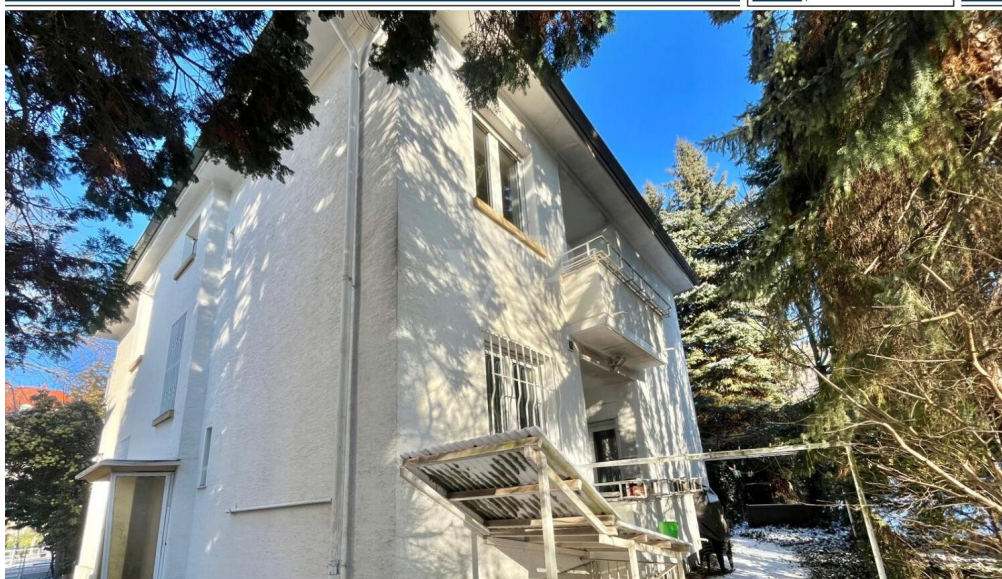
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	165.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2018	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000



Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



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





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

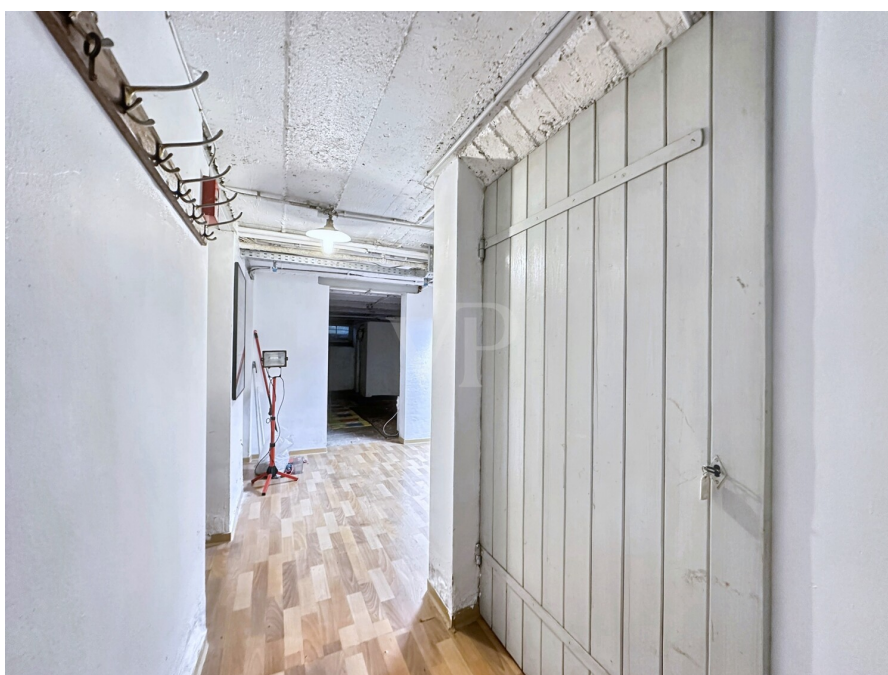
## La proprietà





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

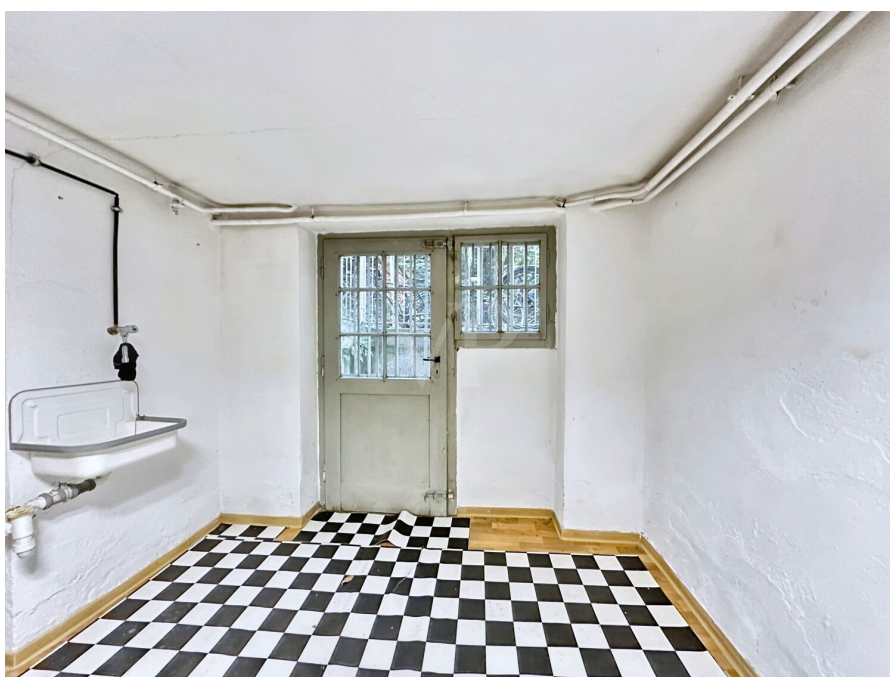
## La proprietà





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

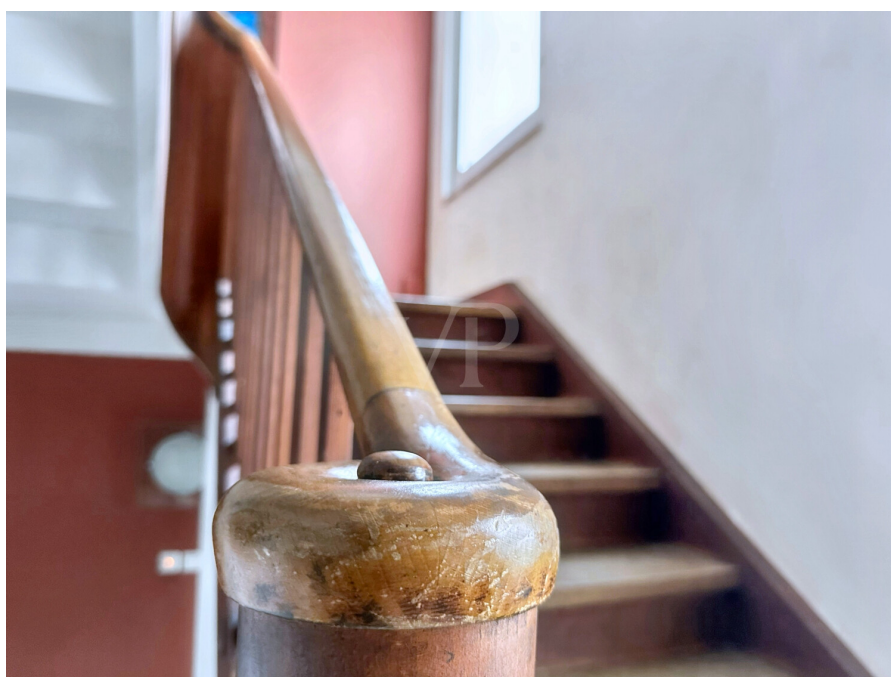
## La proprietà





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

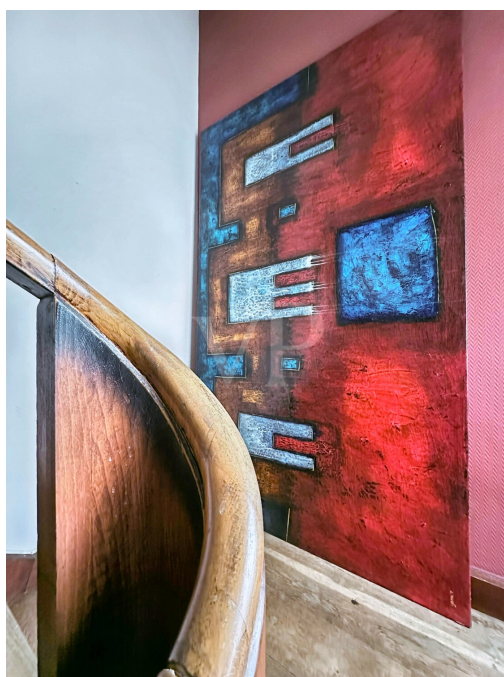
## La proprietà





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler





Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Abgeschlossenheitserklärung  
**ANSICHT NORD**

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420 x 297 A3	23.01.2026
	<b>010</b>	



Abgeschlossenheitserklärung  
**ANSICHT OST**

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



Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

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



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	A3 x 297 A3	23.01.2026
	<b>013</b>	



Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1

Maßstab: 1:100  
Blattgröße: A3  
Datum: 23.01.2025

008



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 2-2

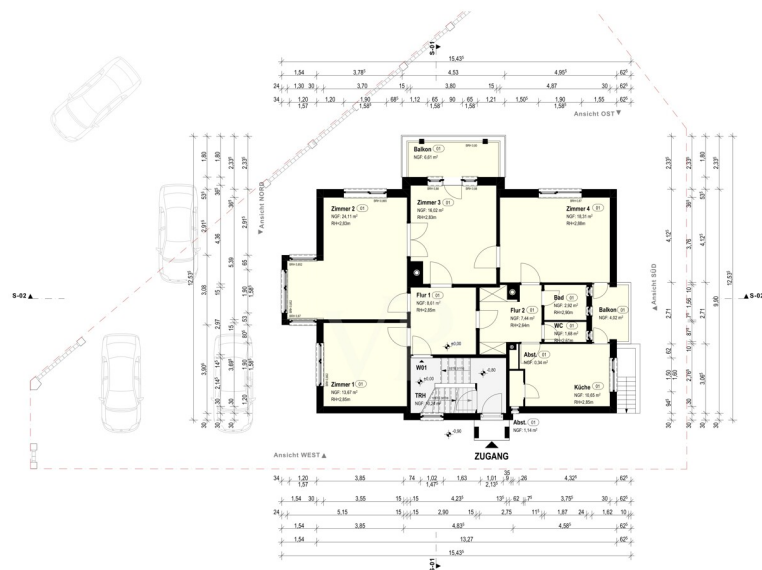
Maßstab: 1:100  
Blattgröße: A3  
Datum: 23.01.2025

009

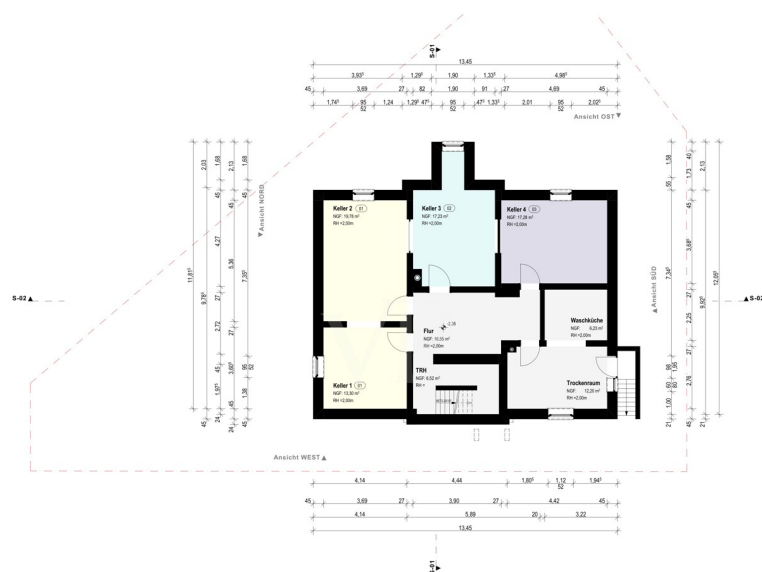


Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà

Abgeschlossenheitserklärung  
ERDGESCHOSSMaßstab 1:100  
Etagegröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026

002

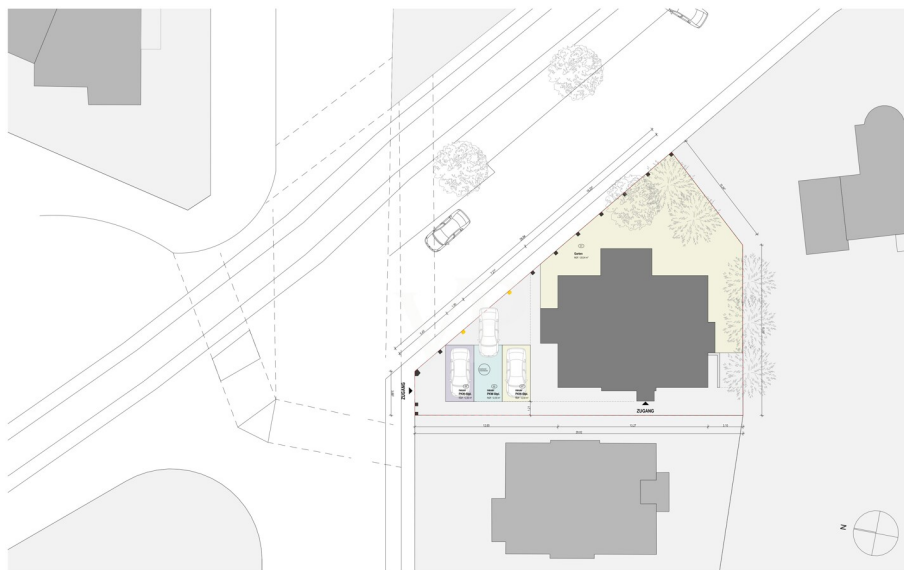
Abgeschlossenheitserklärung  
KELLERGESCHOSSMaßstab 1:100  
Etagegröße 420 x 297 A3  
Datum 23.01.2026

001



Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà

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

## WOHNFLÄCHENMITTLUNG

23.01.2026

Objektbezeichnung	WF	AF	VF	TF	WF	WF	WF
Keller 1					13,20	13,20	
Keller 2					19,70	19,70	
Keller 3					17,20	17,20	
Keller 4					17,20	17,20	
Flur			16,05			16,05	
Wohnfläche			6,23			6,23	
Trockenraum				12,29		12,29	
Tagesanbau			6,52			6,52	
WF	0,00	0,00	29,07	18,43	47,69	106,19	0,00
Etagensumme							
Flur 1	8,81		13,24			13,24	
Flur 2	7,80					7,80	
Zimmer 1	13,87					13,87	
Zimmer 2	24,11					24,11	
Zimmer 3	16,00					16,00	
Zimmer 4	16,00					16,00	
Bad	2,80					2,80	
WC	1,80					1,80	
Küche	10,00					10,00	
Abst.	1,34					1,34	
Balkon 50%	2,01					2,01	
Balkon 100%	3,31					3,31	
WF	104,89	5,32	10,24	0,00	0,00	138,46	116,21
Etagensumme							
Flur 1	8,81		13,24			13,24	
Flur 2	7,80					7,80	
Zimmer 1	13,87					13,87	
Zimmer 2	24,11					24,11	
Zimmer 3	16,00					16,00	
Zimmer 4	16,00					16,00	
Bad	2,80					2,80	
WC	1,80					1,80	
Küche	11,07					11,07	
Abst.	6,80					6,80	
Balkon 50%	1,34					1,34	
Balkon 100%	2,01					2,01	
WF	104,89	5,32	10,24	0,00	0,00	138,46	116,21
Etagensumme							
Flur	12,10		8,70			12,10	
Zimmer 1	14,34					14,34	
Zimmer 2	7,20					7,20	
Zimmer 3	6,10					6,10	
Küche	12,20					12,20	
Bad	2,80					2,80	
WF	63,85	0,00	8,70	0,00	0,00	80,05	63,85
Etagensumme							
Garten	11,79	0,00	0,00	0,00	0,00	34,24	11,79
WF	11,79	0,00	0,00	0,00	0,00	34,24	11,79
WF	255,19	10,63	32,20	18,43	47,69	431,46	256,83
Wohnfläche inkl. Balkon 50%	265,83						
Wohnfläche inkl. Balkon 100%							
WF 100% inkl. Balkon 100%	11,79 m²	11,79 m²	32,20 m²	18,43 m²	47,69 m²	431,46 m²	
WF 100% inkl. Balkon 100%	11,79 m²	11,79 m²	32,20 m²	18,43 m²	47,69 m²	431,46 m²	
WF 100%	11,79 m²	11,79 m²	32,20 m²	18,43 m²	47,69 m²	431,46 m²	



Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Una prima impressione

Diese charmante Wohnung befindet sich im Hochparterre 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. 110 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine klassische Raumaufteilung sowie die gelungene Kombination aus historischem Charakter und attraktivem Potenzial zur Modernisierung. Ein weiterer Pluspunkt ist der dazugehörige Gartenbereich.

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 professionelle Aufarbeitung wieder in neuem Glanz erstrahlen. Auch die Wandflächen benötigen eine zeitgemäße Überarbeitung, um ein frisches Wohnambiente zu schaffen.

Mehrere gut geschnittene Zimmer bieten sich ideal zur Nutzung als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume an. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine schalldämmende Isolierverglasung. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung. Das Gebäude wurde zuletzt im Jahr 2006 modernisiert.

Die Lage überzeugt durch die gute Anbindung an das städtische Umfeld – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die ein Zuhause mit historischem Charme und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung suchen.

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



Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Dettagli dei servizi

- Hochparterre
- Baujahr 1933
- Grundstück 427 qm
- Wohnfläche 110 qm
- Garten
- zentrale Lage
- große Zimmer
- hohe Deckenhöhe
- separates WC
- Gasetagenheizung
- schalldämmende Isolierverglasung,
- Eichenparkett



Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25018003\_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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