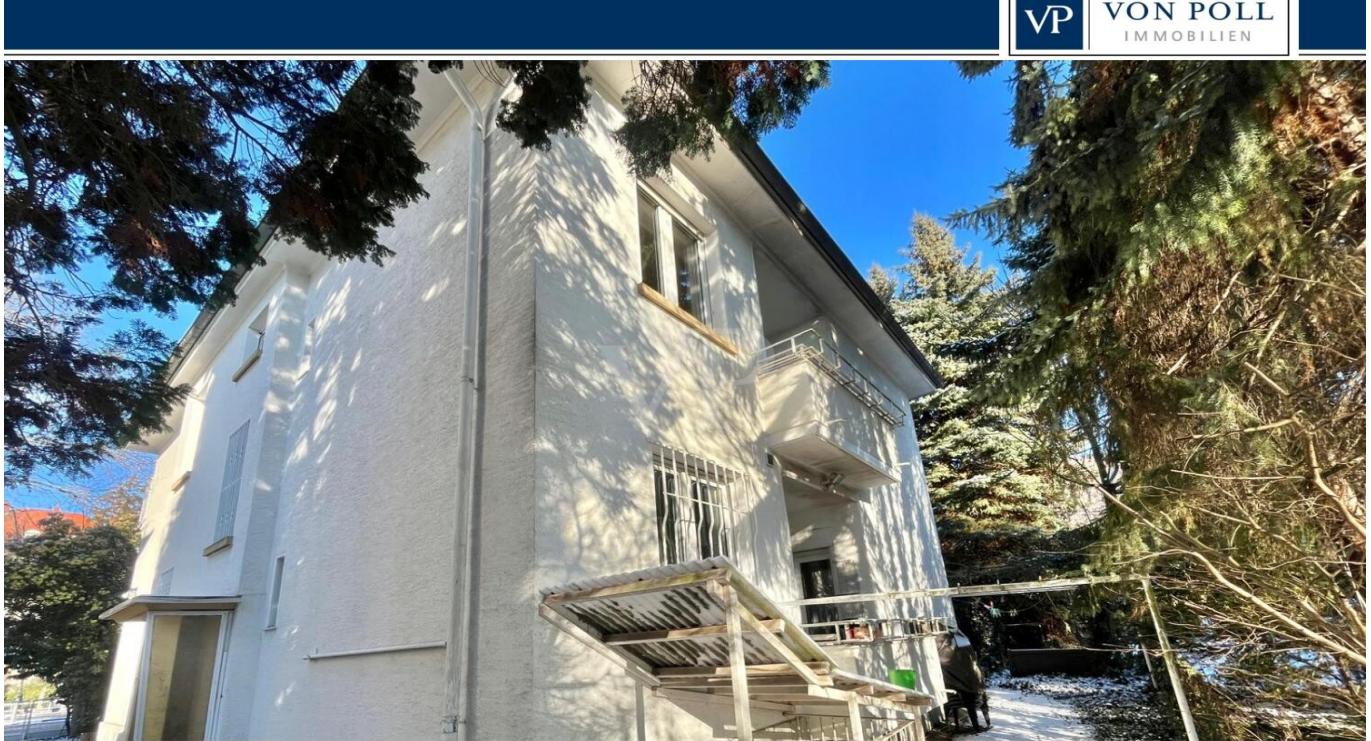


Heidelberg/Weststadt

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

Codice oggetto: 25018003_1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • 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 | Prezzo d'acquisto | 580.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 110 m ² | Appartamento | Piano terra |
| Tipologia tetto | a padiglione | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 4 | Modernizzazione / Riqualificazione | 2006 |
| Camere da letto | 3 | Stato dell'immobile | Ammodernato |
| Bagni | 1 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Anno di costruzione | 1933 | 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/m ² a |
| 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



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



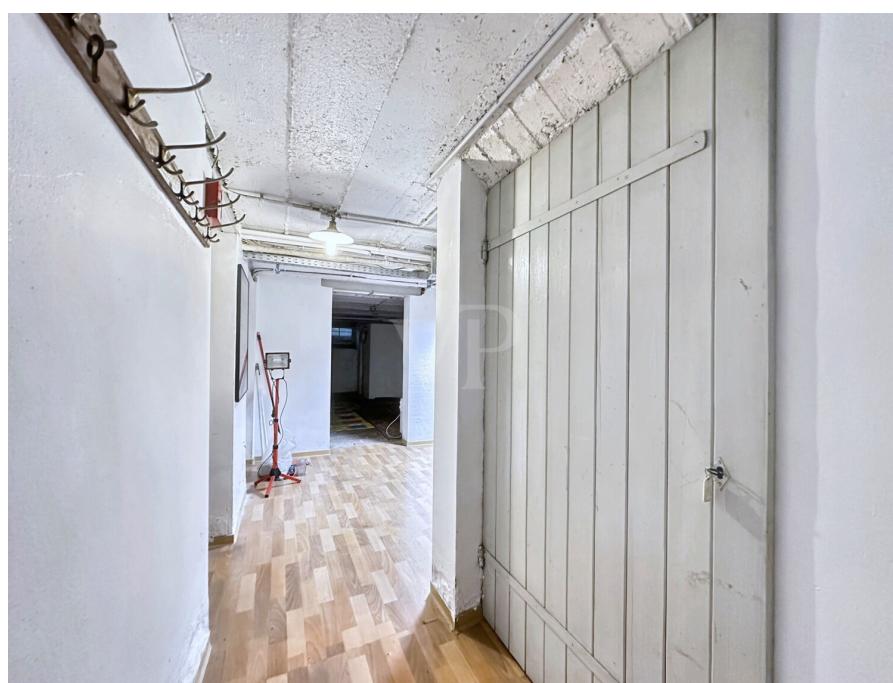
Codice oggetto: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

La proprietà



Codice oggetto: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

La proprietà



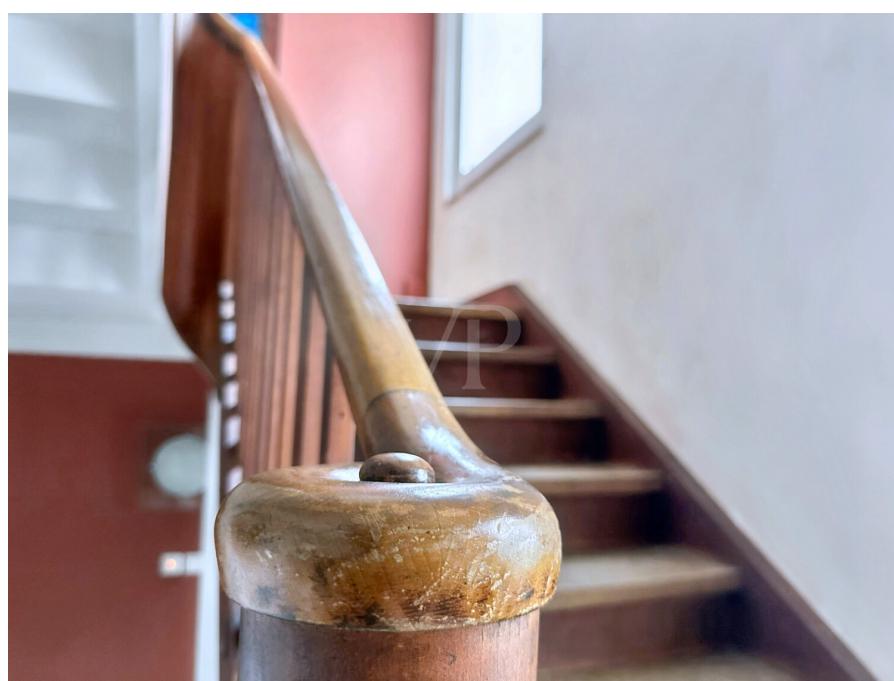
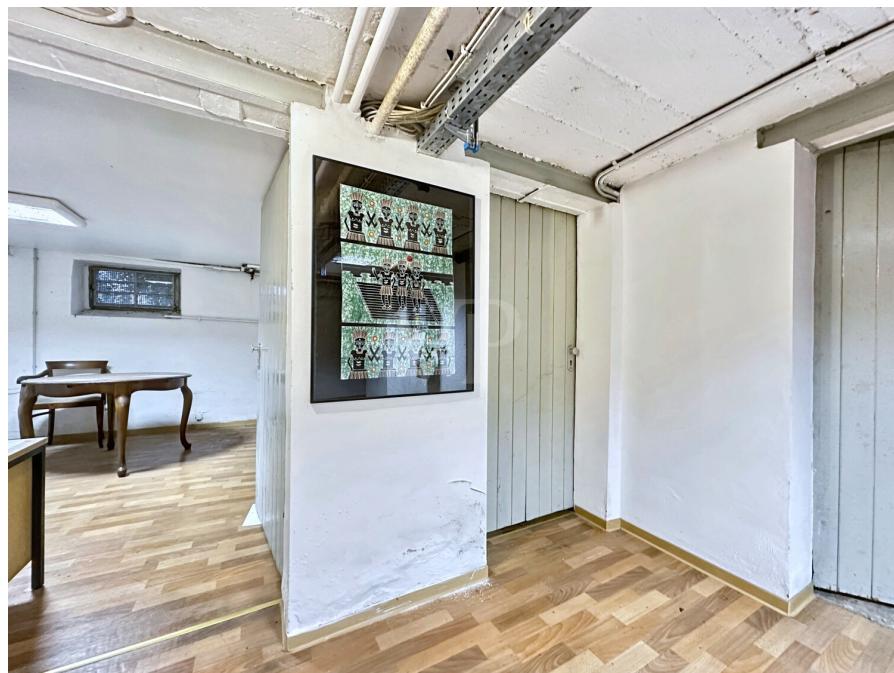
Codice oggetto: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

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



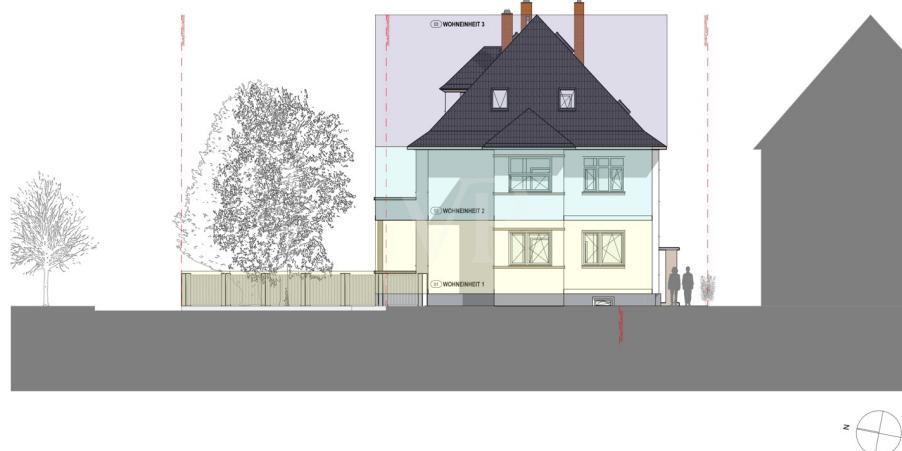
Codice oggetto: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

La proprietà



Codice oggetto: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

La proprietà



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT NORD

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



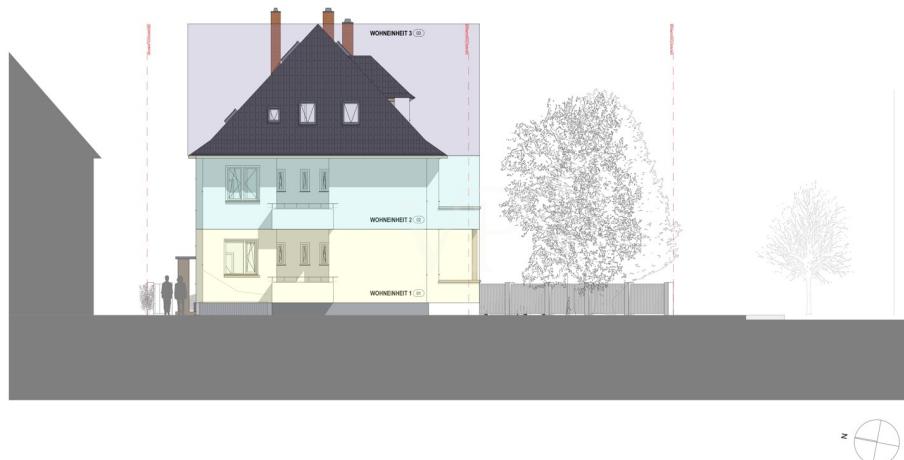
Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT OST

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



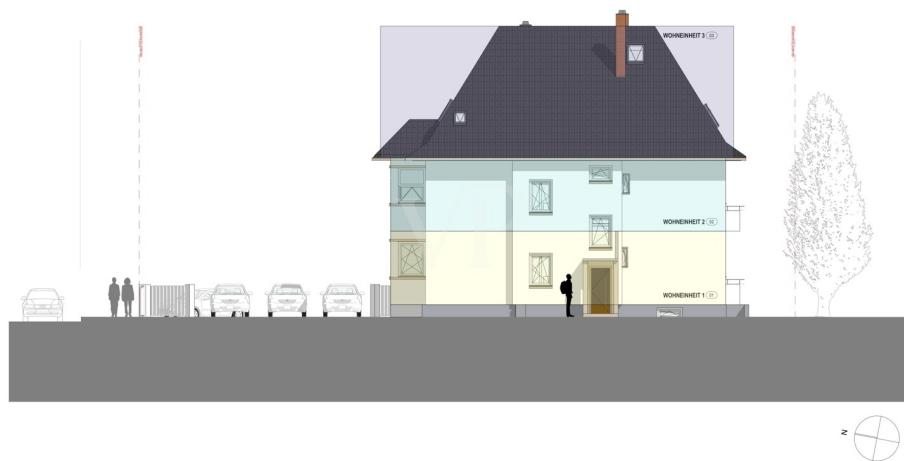
Codice oggetto: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

La proprietà



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

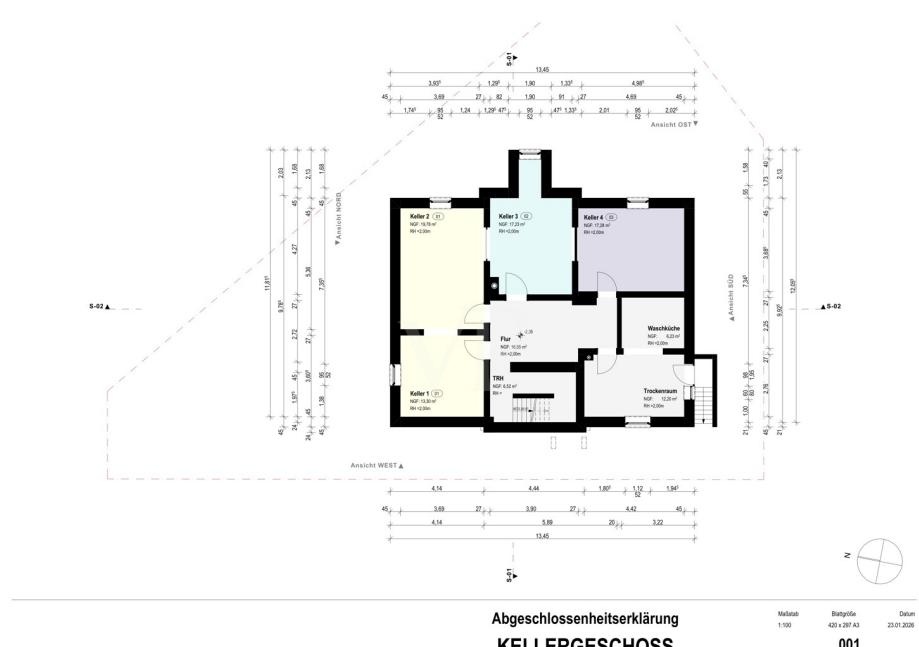
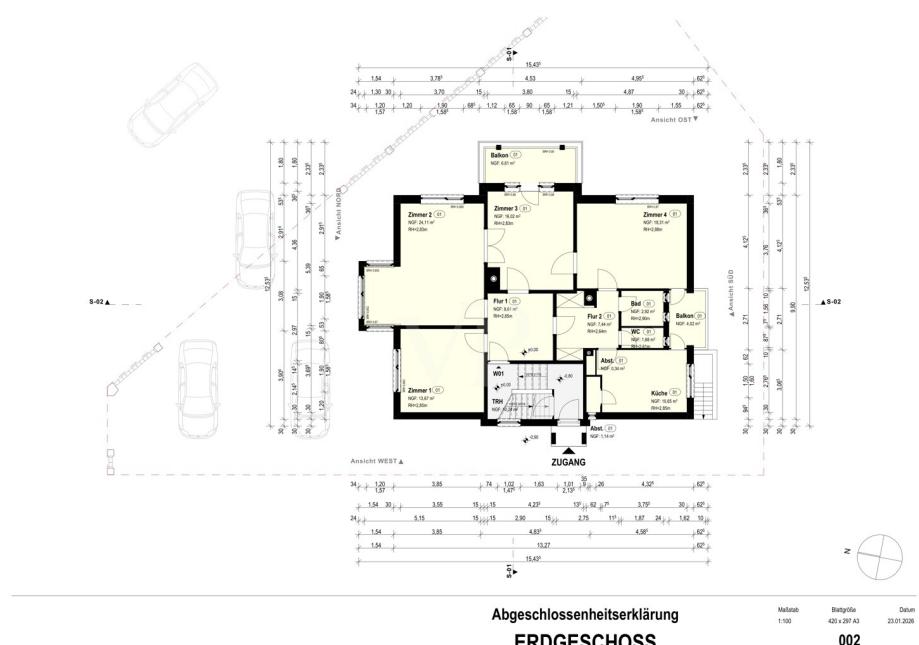
Codice oggetto: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

La proprietà



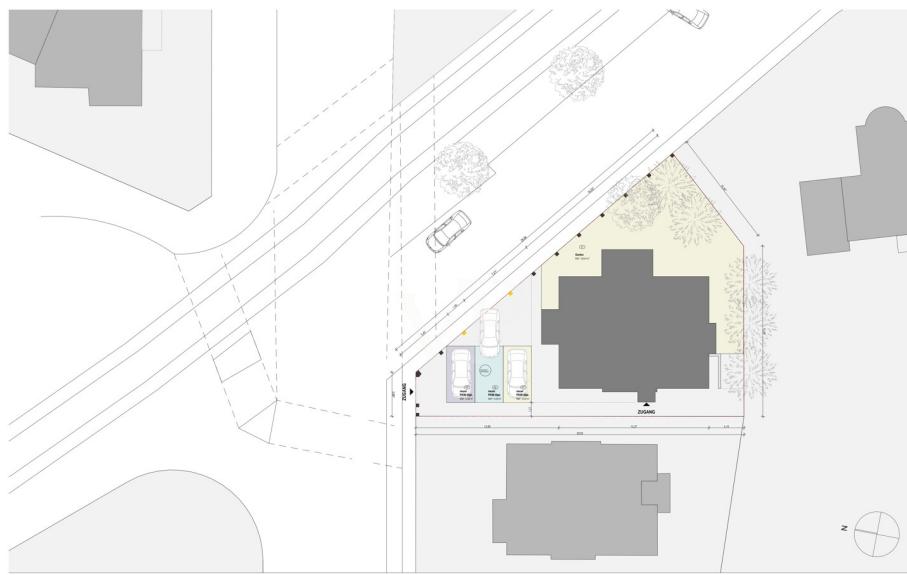
Codice oggetto: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

La proprietà



Codice oggetto: 25018003_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

La proprietà



Abgeschlossenheitserklärung
AUSSENANLAGE

Maßstab 1:200 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 23.01.2026

007

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

25.07.2026

| | MF | AF | VF | TF | MZ | GES | NET |
|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------|
| Außen | | | | | | 13,30 | 13,30 |
| Außen 1 | | | | | | 13,30 | 13,30 |
| Außen 2 | | | | | | 17,29 | 17,29 |
| Außen 3 | | | | | | 17,28 | 17,28 |
| Außen 4 | | | | | | 16,55 | 16,55 |
| Für | | | | | | 4,23 | 4,23 |
| Wannstreiche | | | | | | 0,23 | 0,23 |
| Treppenraum | | | | | | 0,02 | 0,02 |
| mf | 0,00 | 0,00 | 25,07 | 18,43 | 87,59 | 109,10 | 0,00 |

| | MF | AF | VF | TF | MZ | GES | NET |
|-----------------|---------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| Außen | | | | | | 10,24 | 10,24 |
| Für 1 | | | | | | 8,81 | 8,81 |
| Für 2 | | | | | | 7,46 | 7,46 |
| Dreieck 1 | | | | | | 13,87 | 13,87 |
| Dreieck 2 | | | | | | 24,11 | 24,11 |
| Dreieck 3 | | | | | | 16,02 | 16,02 |
| Dreieck 4 | | | | | | 16,31 | 16,31 |
| Mit | | | | | | 2,82 | 2,82 |
| Küche | | | | | | 1,68 | 1,68 |
| WC | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Außen | | | | | | 0,34 | 0,34 |
| Auß. | | | | | | 1,14 | 1,14 |
| Auß. Balkon 90% | | | | | | 2,01 | 2,01 |
| Auß. Balkon 50% | | | | | | 3,31 | 3,31 |
| mf | 104,69 | 5,32 | 10,24 | 0,00 | 0,00 | 130,40 | 116,21 |

| | MF | AF | VF | TF | MZ | GES | NET |
|-----------------|---------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| Außen | | | | | | 10,24 | 10,24 |
| Für 1 | | | | | | 8,81 | 8,81 |
| Für 2 | | | | | | 7,35 | 7,35 |
| Dreieck 1 | | | | | | 13,87 | 13,87 |
| Dreieck 2 | | | | | | 24,11 | 24,11 |
| Dreieck 3 | | | | | | 16,02 | 16,02 |
| Dreieck 4 | | | | | | 16,31 | 16,31 |
| Mit | | | | | | 2,82 | 2,82 |
| Küche | | | | | | 1,68 | 1,68 |
| WC | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Außen | | | | | | 0,34 | 0,34 |
| Auß. | | | | | | 1,14 | 1,14 |
| Auß. Balkon 90% | | | | | | 2,01 | 2,01 |
| Auß. Balkon 50% | | | | | | 3,31 | 3,31 |
| mf | 104,69 | 5,32 | 10,24 | 0,00 | 0,00 | 130,24 | 116,00 |

| | MF | AF | VF | TF | MZ | GES | NET |
|-----------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Außen | | | | | | 6,70 | 6,70 |
| Für | | | | | | 13,10 | 13,10 |
| Dreieck 1 | | | | | | 14,84 | 14,84 |
| Dreieck 2 | | | | | | 7,35 | 7,35 |
| Dreieck 3 | | | | | | 8,10 | 8,10 |
| Dreieck 4 | | | | | | 13,29 | 13,29 |
| Mit | | | | | | 2,82 | 2,82 |
| Küche | | | | | | 1,68 | 1,68 |
| WC | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Außen | | | | | | 0,34 | 0,34 |
| Auß. | | | | | | 1,14 | 1,14 |
| Auß. Balkon 90% | | | | | | 2,01 | 2,01 |
| Auß. Balkon 50% | | | | | | 3,31 | 3,31 |
| mf | 63,63 | 6,00 | 6,70 | 0,00 | 0,00 | 80,33 | 63,63 |

| | MF | AF | VF | TF | MZ | GES | NET |
|-----------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Außen | | | | | | 11,79 | 11,79 |
| Für | | | | | | 11,79 | 11,79 |
| Dreieck 1 | | | | | | 14,84 | 14,84 |
| Dreieck 2 | | | | | | 7,35 | 7,35 |
| Dreieck 3 | | | | | | 8,10 | 8,10 |
| Dreieck 4 | | | | | | 13,29 | 13,29 |
| Mit | | | | | | 2,82 | 2,82 |
| Küche | | | | | | 1,68 | 1,68 |
| WC | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| Außen | | | | | | 0,34 | 0,34 |
| Auß. | | | | | | 1,14 | 1,14 |
| Auß. Balkon 90% | | | | | | 2,01 | 2,01 |
| Auß. Balkon 50% | | | | | | 3,31 | 3,31 |
| mf | 11,79 | 0,00 | 11,79 | 0,00 | 0,00 | 34,54 | 11,79 |

| | WFL GEAMT | WFL Balcony (20%) | WFL Balkon (20%) |
|--|-----------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 295,19 | 59,03 | 52,29 | 18,43 | 87,83 | 402,48 | 295,19 |
| | 295,19 | 59,03 | 52,29 | 18,43 | 87,83 | 402,48 | 295,19 |

| | WFL inkl. Balkon (20%) | WFL Balkon (20%) | WFL Balkon (20%) | WFL Balkon (20%) | WFL Balkon (20%) | WFL Balkon (20%) | WFL Balkon (20%) |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 110,20 m ² | 110,20 m ² | 110,20 m ² | 110,20 m ² | 110,20 m ² | 110,20 m ² | 110,20 m ² |
| | 110,20 m ² | 110,20 m ² | 110,20 m ² | 110,20 m ² | 110,20 m ² | 110,20 m ² | 110,20 m ² |

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 m² großen Grundstück errichtet wurde. Sie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 110 m² 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 Voraussetzungen 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/(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.



VON POLL
REAL ESTATE

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com