

Heidelberg/Weststadt

## Elegante primo piano in un affascinante condominio del 1933

**Codice oggetto: 25018003\_2**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 620.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105,25 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25018003\_2 - 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\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25018003_2	Prezzo d'acquisto	620.000 EUR
Superficie netta	ca. 105,25 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
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\_2 - 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 <sup>2</sup> 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\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



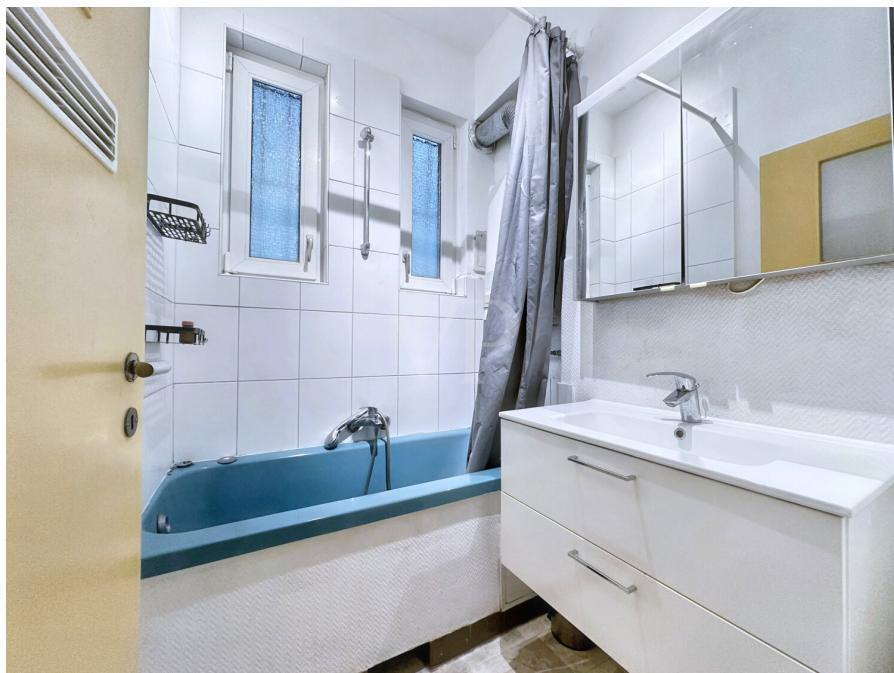
Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



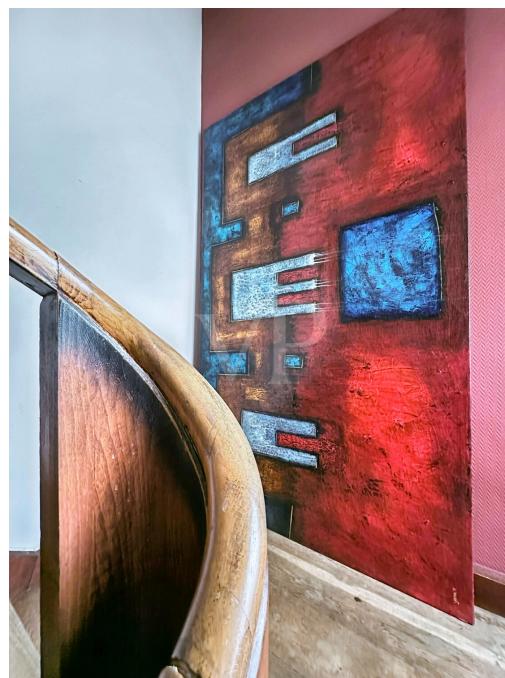
Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Abgeschlossenheitserklärung

ANSICHT NORD

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

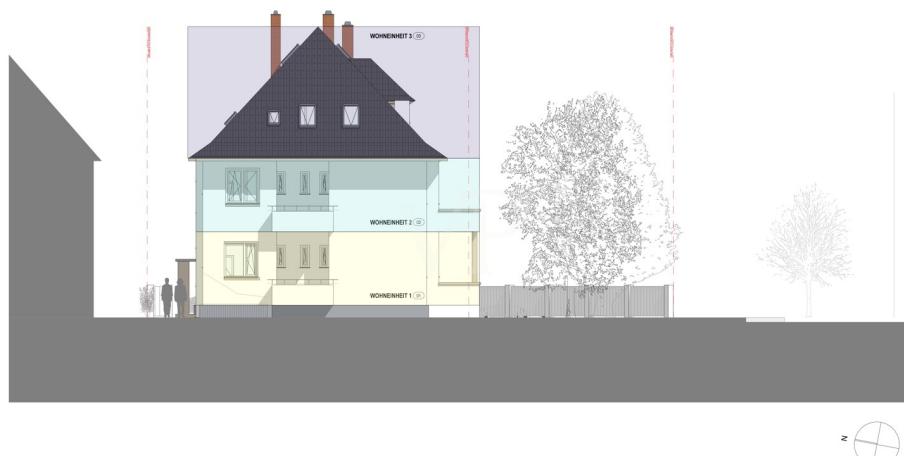
Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

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

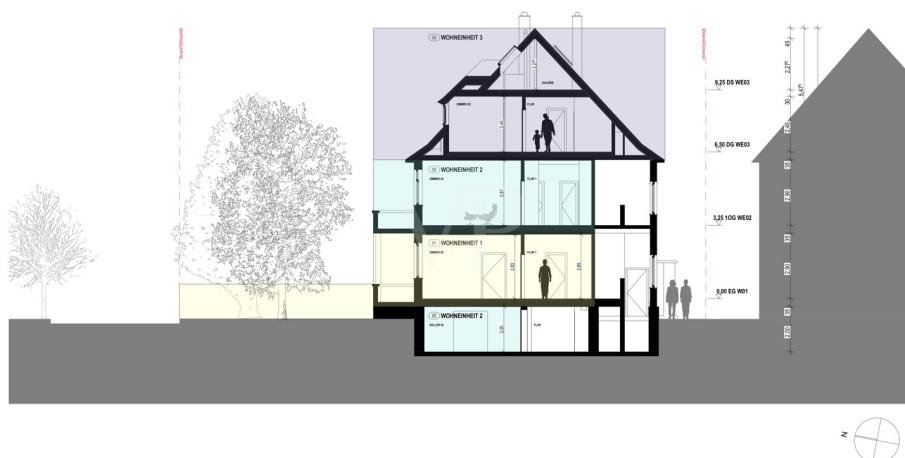
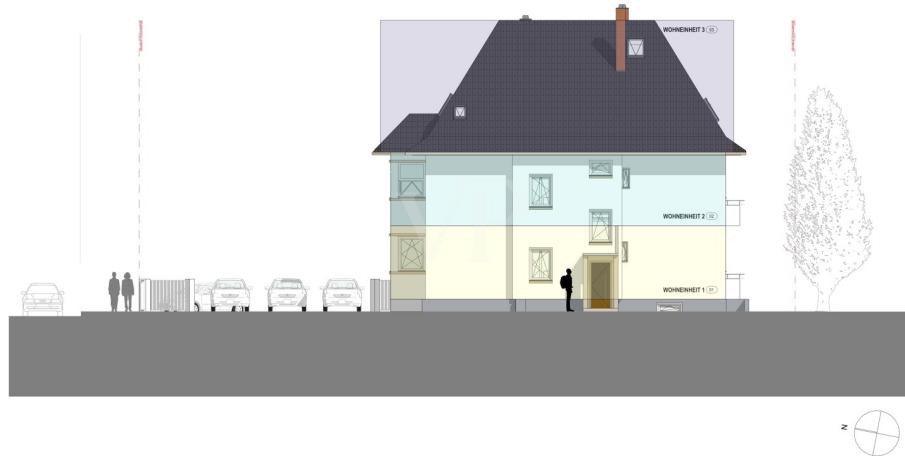


Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

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

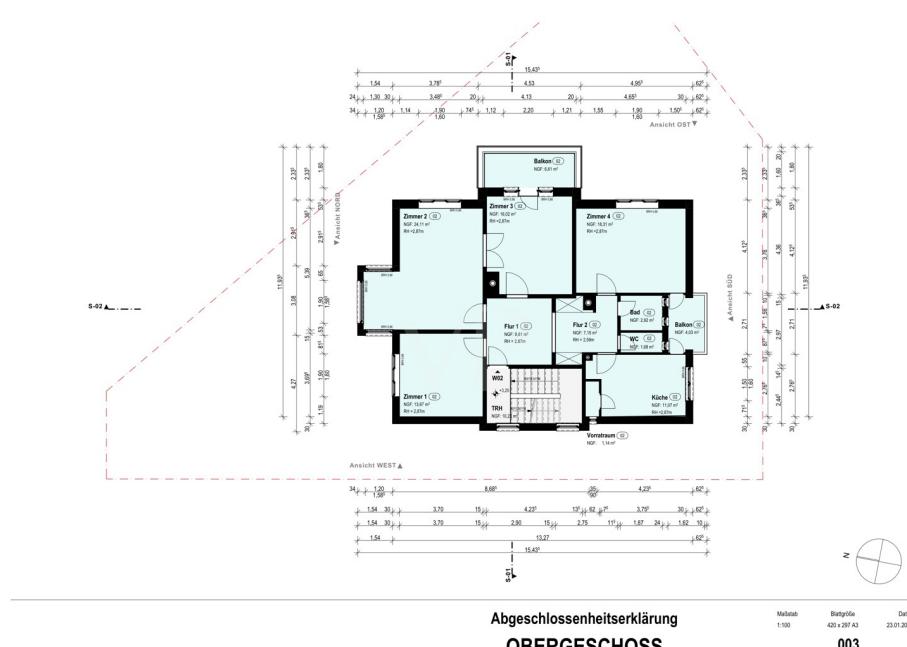
Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG						
	WF	MF	VF	TF	M	WF MF
Küche			13,18		13,18	
Keller 2			19,78		19,78	
Küche 2			17,33		17,33	
Küche 3			17,28		17,28	
Für			16,05		16,05	
Kleider			6,23		6,23	
Treppenhaus			12,28		12,28	
Treppenhaus			6,32		6,32	
ZP	0,00	0,00	29,07	18,43	87,89	120,10 0,00
<b>WF</b>	<b>164,69</b>	<b>5,32</b>		<b>16,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>MF</b>						<b>116,21</b>
<b>Eigentum</b>						
Treppenhaus			10,24		10,24	
Für 1	8,61			8,61		
Für 2	7,44			7,44		
Dreher 1	13,67			13,67		
Dreher 2	24,11			24,11		
Dreher 3	16,02			16,02		
Dreher 4	16,31			16,31		
Mit	2,32			2,32		
WC	1,68			1,68		
Küche	14,62			14,62		
Abl.	0,34			0,34		
Abl.	1,14			1,14		
Balkon 50%			2,01		2,01	
Balkon 50%			3,31		3,31	
ZP	164,69	5,32	16,24	0,00	0,00	120,10 116,21
<b>WF</b>	<b>164,69</b>	<b>5,32</b>		<b>16,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>MF</b>						<b>116,21</b>
<b>1. Obergeschoss</b>						
Treppenhaus			10,24		10,24	
Für 1	8,61			8,61		
Für 2	7,44			7,44		
Dreher 1	13,67			13,67		
Dreher 2	24,11			24,11		
Dreher 3	16,02			16,02		
Dreher 4	16,31			16,31		
Mit	2,32			2,32		
WC	1,68			1,68		
Küche	14,62			14,62		
Abl.	0,34			0,34		
Abl.	1,14			1,14		
Balkon 50%			2,01		2,01	
Balkon 50%			3,31		3,31	
ZP	164,69	5,32	16,24	0,00	0,00	120,10 116,21
<b>WF</b>	<b>164,69</b>	<b>5,32</b>		<b>16,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>MF</b>						<b>116,21</b>
<b>Dachgeschoss</b>						
Treppenhaus			6,70		6,70	
Für	13,10			13,10		
Küche	14,62			14,62		
Dreher 1	7,35			7,35		
Dreher 2	8,10			8,10		
Dreher 3	8,10			8,10		
Küche	13,29			13,29		
Balk.	7,00			7,00		
ZP	63,63	6,00	6,70	0,00	60,00	63,63
<b>WF</b>						<b>63,63</b>
<b>MF</b>						
<b>Wohnfläche GESAMT</b>						
Wohnfläche inkl. Balkone (SFN)	265,19	10,65	52,25	18,43	87,89	402,46 266,82
Wohnfläche inkl. Balkone (SFN)	256,615					
WST inkl. Balkon 50%	110,21 m <sup>2</sup>	PW&Gebühre	12,00 m <sup>2</sup>	Gesam	125,24 m <sup>2</sup>	
WST inkl. Balkon 50%	110,00 m <sup>2</sup>	PW&Gebühre	12,00 m <sup>2</sup>			
ZP	90,03	PW&Gebühre	12,00 m <sup>2</sup>			

Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Una prima impressione

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 estrahlen. 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.

Codice oggetto: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25018003\_2 - 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\_2 - 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 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\_2 - 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)