

Heidelberg/Weststadt

# Dachgeschosswohnung in zentraler Lage

*Codice oggetto: 26018010\_3*

RESERVIERT



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 26018010\_3 - 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: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26018010_3	Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Superficie netta	ca. 78 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2006
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1933	Caratteristiche	Cucina componibile

**Codice oggetto: 26018010\_3 - 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: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT NORD

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 x 297 A3 Datum 22.01.2028

010



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT OST

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 x 297 A3 Datum 22.01.2028

011

Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT SÜD

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 x 297 A3 Datum 22.01.2028

012



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 x 297 A3 Datum 22.01.2028

013

Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## La proprietà



Abgeschlossenheitklärung  
SCHNITT 1-1

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2028

008



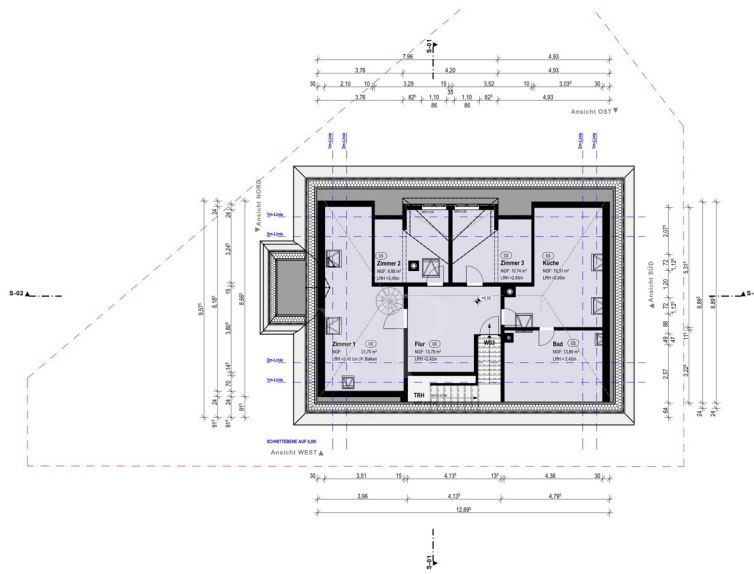
Abgeschlossenheitklärung  
SCHNITT 2-2

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 23.01.2028

009

Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

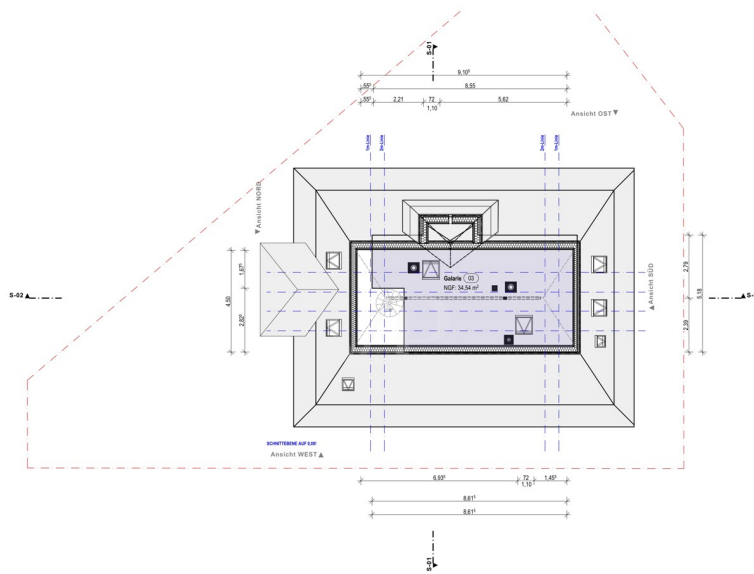
# La proprietà



Abgeschlossenheitklärung  
DACHGESCHOSS

Masstab 1:100  
Baugröße 420 x 287 A3  
Datum 22.01.2026

004



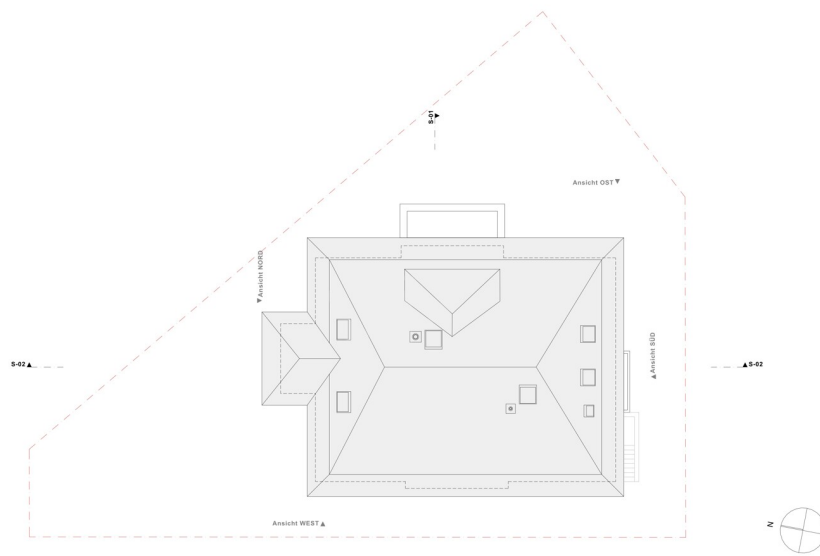
Abgeschlossenheitklärung  
DACHSPITZ / GALERIE

Masstab 1:100  
Baugröße 420 x 287 A3  
Datum 22.01.2026

005

Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

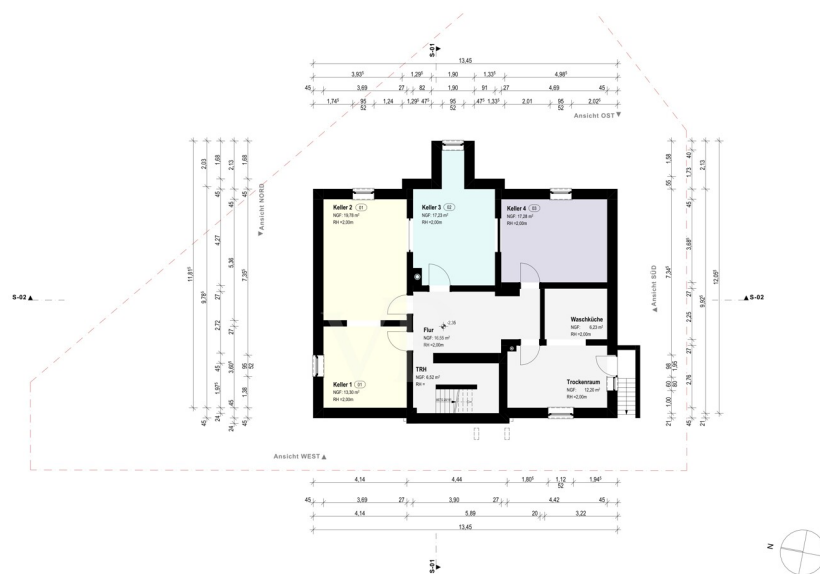
# La proprietà



Abgeschlossenheitklärung  
DACHAUFSICHT

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 22.01.2028

006



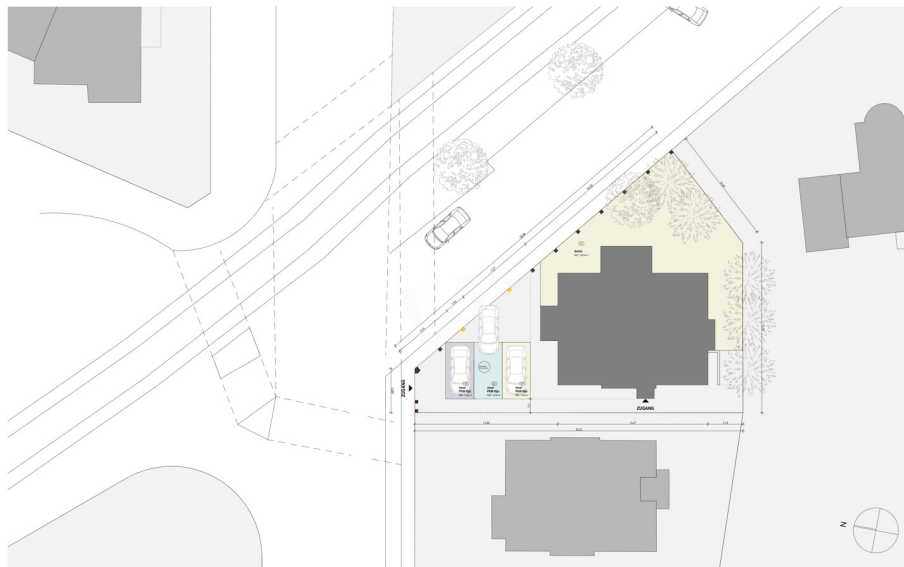
Abgeschlossenheitklärung  
KELLERGEHOSS

Maßstab 1:100 Blattgröße A3 Datum 22.01.2028

001

Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# La proprietà



Abgeschlossenheitklärung  
**AUSSENANLAGE**

Melastb 1,200 Blattgröße 420 x 297 A3 Datum 23.01.2026

007

**WOHNFÄCHERMITTLUNG**

01.01.2026

Wohnbereich	WF	AF	VF	VF	VF	VF	VF	VF
Keller 1					13,30			13,30
Keller 2					18,70			18,70
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					6,02			6,02
<b>WF</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22,07</b>	<b>18,43</b>	<b>67,59</b>	<b>119,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Tagesanbau</b>								
Tagesanbau				10,24				10,24
Flur 1	8,81							8,81
Flur 2	7,66							7,66
Zimmer 1	13,87							13,87
Zimmer 2	24,11							24,11
Zimmer 3	16,02							16,02
Zimmer 4	16,02							16,02
Balk	2,82							2,82
WC	1,80							1,80
Küche	10,85							10,85
Abst.	0,84							0,84
Abst.	1,14							1,14
Balkon 50%	2,01							2,01
Balkon 50%	3,31							3,31
<b>WF</b>	<b>104,89</b>	<b>5,02</b>		<b>10,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>116,27</b>
<b>Tagesanbau</b>								
Tagesanbau				10,24				10,24
Flur 1	8,81							8,81
Flur 2	7,70							7,70
Zimmer 1	13,87							13,87
Zimmer 2	24,11							24,11
Zimmer 3	16,02							16,02
Zimmer 4	16,02							16,02
Balk	2,82							2,82
WC	1,80							1,80
Küche	11,07							11,07
Abst.	0,80							0,80
Abst.	1,14							1,14
Balkon 50%	2,01							2,01
Balkon 50%	3,31							3,31
<b>WF</b>	<b>104,89</b>	<b>5,02</b>		<b>10,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>116,27</b>
<b>Tagesanbau</b>								
Tagesanbau				6,70				6,70
Zimmer 1	14,34							14,34
Zimmer 2	7,58							7,58
Zimmer 3	6,10							6,10
Küche	12,29							12,29
Balk	2,20							2,20
<b>WF</b>	<b>43,83</b>	<b>0,00</b>		<b>6,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50,53</b>
<b>Garage</b>								
Garage	11,79							11,79
<b>WF</b>	<b>11,79</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11,79</b>
<b>Wohnfläche (G+U+G+T)</b>	<b>293,19</b>	<b>5,02</b>		<b>67,26</b>	<b>18,43</b>	<b>67,60</b>	<b>0,00</b>	<b>293,50</b>
<b>Wohnfläche (inkl. Balkon 50%)</b>	<b>293,50</b>							
WE1 (inkl. Balkon 50%)	110,22 m <sup>2</sup>			PKW-Abstellpl.	12,00 m <sup>2</sup>	Garage		123,54 m <sup>2</sup>
WE2 (inkl. Balkon 50%)	110,00 m <sup>2</sup>			PKW-Abstellpl.	12,00 m <sup>2</sup>			122,00 m <sup>2</sup>
WE3	73,27 m <sup>2</sup>			PKW-Abstellpl.	12,00 m <sup>2</sup>			85,27 m <sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 26018010\_3 - 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: 26018010\_3 - 69115 Heidelberg/Weststadt**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26018010\_3 - 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)