

Heidelberg/Weststadt

## Stilvolle Belle-Etage in charmantem Mehrfamilienhaus von 1933

*Número da propriedade: 25018003\_2*



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

**PREÇO DE COMPRA: 620.000 EUR • ÁREA: ca. 105,25 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25018003_2	Preço de compra	620.000 EUR
Área	ca. 105,25 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2006
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1933		

Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	165.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.09.2018	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



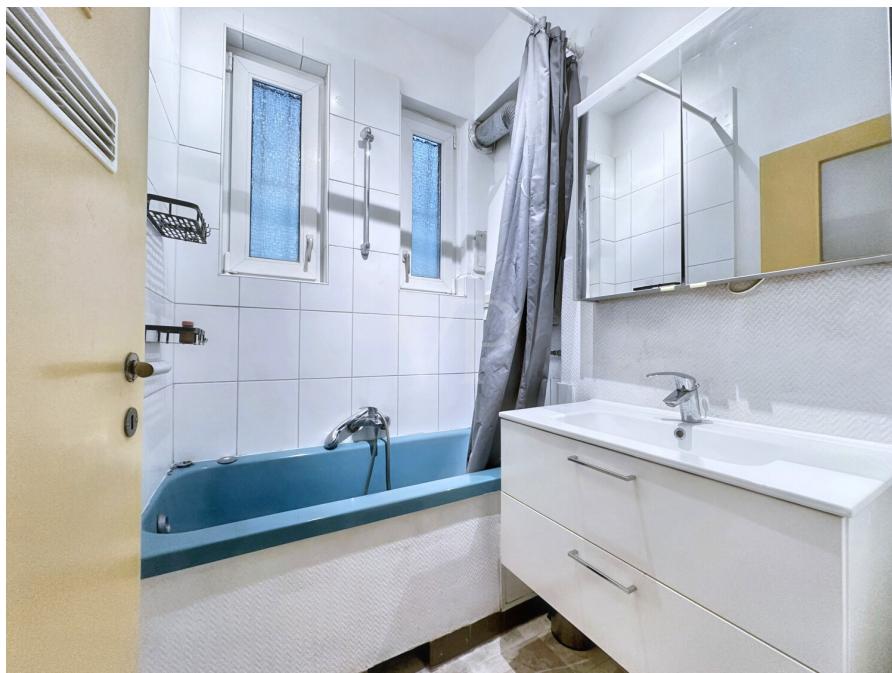
Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



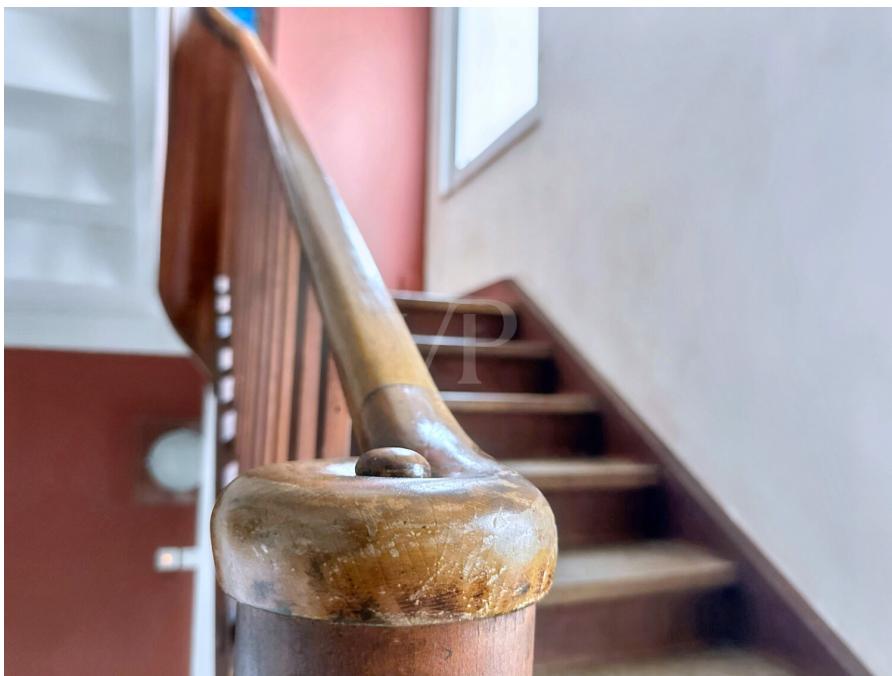
Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



Abgeschlossenheitserklärung

ANSICHT NORD

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

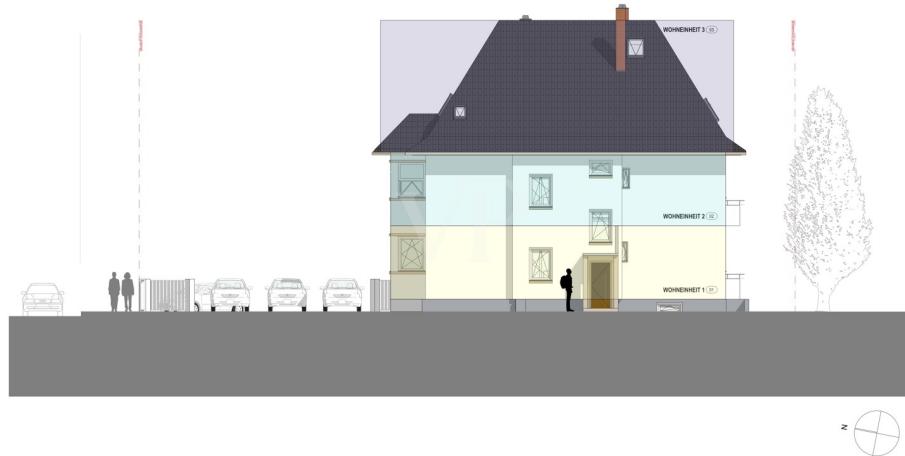
Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



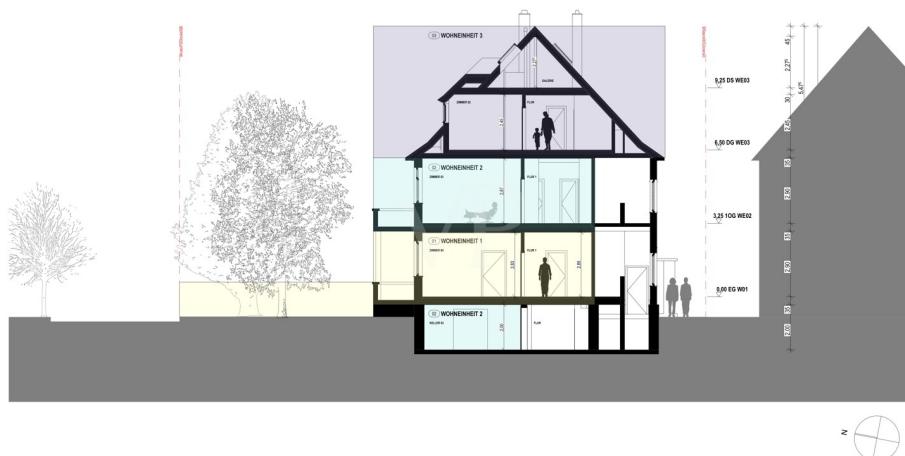
Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



Abgeschlossenheitserklärung  
ANSICHT WEST

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



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 1-1

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026  
008

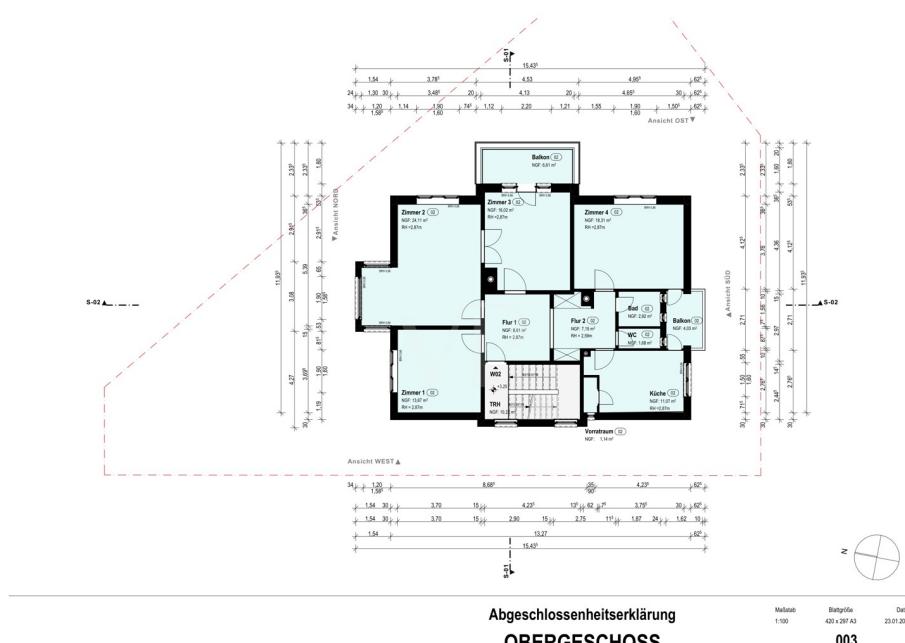
Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel



Abgeschlossenheitserklärung  
SCHNITT 2-2

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026  
009



Abgeschlossenheitserklärung  
OBERGESCHOSS

Maßstab: 1:100 Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 23.01.2026  
003

Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# O imóvel



Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## O imóvel

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG						
	WF	AF	VF	TF	M	WF VF
Küche			14,18		14,18	14,18
Küche 2			19,78		19,78	19,78
Wanne 1			13,47		13,47	13,47
Wanne 2			24,11		24,11	24,11
Wanne 3			16,02		16,02	16,02
Wanne 4			15,37		15,37	15,37
WC			1,68		1,68	1,68
Klo			1,68		1,68	1,68
Abr			0,34		0,34	0,34
Abr			1,14		1,14	1,14
Balkon 50%			2,01		2,01	2,01
Balkon 50%			3,31		3,31	3,31
WF	104,69	5,32	10,24	0,00	0,00	100,40
AF						116,21
<b>2. Dachgeschoss</b>						
Küche			10,24		10,24	10,24
Für 1			8,61		8,61	8,61
Für 2			7,35		7,35	7,35
Wanne 1			13,67		13,67	13,67
Wanne 2			24,11		24,11	24,11
Wanne 3			16,02		16,02	16,02
Wanne 4			18,37		18,37	18,37
WC			1,68		1,68	1,68
Klo			1,68		1,68	1,68
Abr			1,17		1,17	1,17
Abr			0,00		0,00	0,00
Abr			1,14		1,14	1,14
Balkon 50%			2,01		2,01	2,01
Balkon 50%			3,31		3,31	3,31
WF	104,69	5,32	10,24	0,00	0,00	100,40
AF						116,00
<b>3. Dachgeschoss</b>						
Küche			6,70		6,70	6,70
Für			13,10		13,10	13,10
Für			14,35		14,35	14,35
Wanne 1			7,35		7,35	7,35
Wanne 2			8,10		8,10	8,10
Wanne 3			13,29		13,29	13,29
Wanne 4			7,00		7,00	7,00
WC			0,00		0,00	0,00
Klo			0,00		0,00	0,00
Abr			0,00		0,00	0,00
WF	63,63	0,00	6,70	0,00	0,00	63,63
AF						
<b>WONFLÄCHE GESAMT</b>						
Wohnfläche inkl. Balkone (SFN)	265,19	10,65	52,25	18,43	97,89	402,48
	250,615					250,62
WST inkl. Balkon 50%	110,21 m <sup>2</sup>	0,00	12,00 m <sup>2</sup>	0,00	12,00 m <sup>2</sup>	132,21 m <sup>2</sup>
WST inkl. Balkon 50%	110,00 m <sup>2</sup>	0,00	12,00 m <sup>2</sup>	0,00	12,00 m <sup>2</sup>	132,00 m <sup>2</sup>
WF	40,03	7,63 m <sup>2</sup>	12,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00	59,63 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Uma primeira impressão

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 erstrahlen. 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.

Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Tudo sobre a localização

Die Weststadt gehört zu den beliebtesten Stadtteilen Heidelbergs. 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.

Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25018003\_2 - 69115 Heidelberg/Weststadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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