Heidelberg/Weststadt

# Hochparterrewohnung mit Garten – mit etwas Liebe erstrahlt sie als Schmuckstück, 2 Stellplätze

*Objektnummer: 26018010_1*




KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26018010_1 |
| Wohnfläche | ca. 110 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1933 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2006 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 165.4 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 29.09.2018 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2000 |

Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie






Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

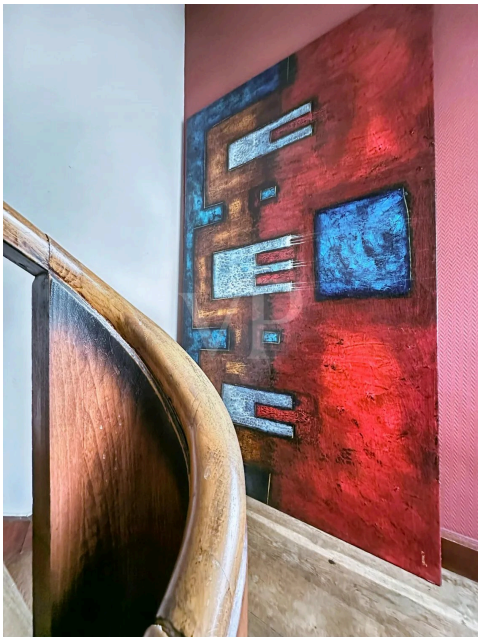
# Die Immobilie





Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Die Immobilie



JACASA
Top bewertet
Immobilien Makler

Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Grundrisse



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT NORD
010



Abgeschlossenheitserklärung
ANSICHT OST
011




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




Abgeschlossenheitserklärung

**SCHNITT 1-1**

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

008

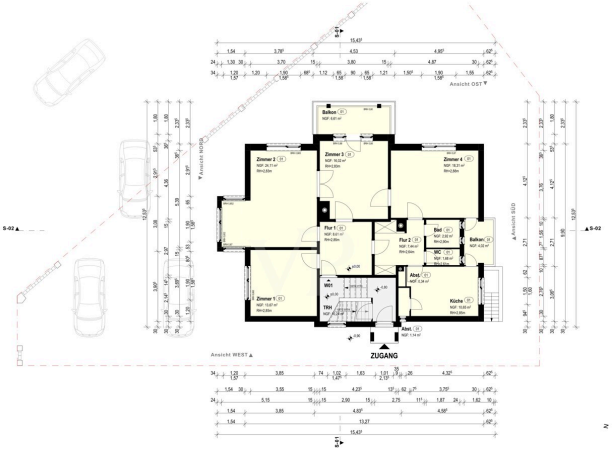


Abgeschlossenheitserklärung

**SCHNITT 2-2**

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

009




Abgeschlossenheitserklärung

**ERDGESCHOSS**

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

002

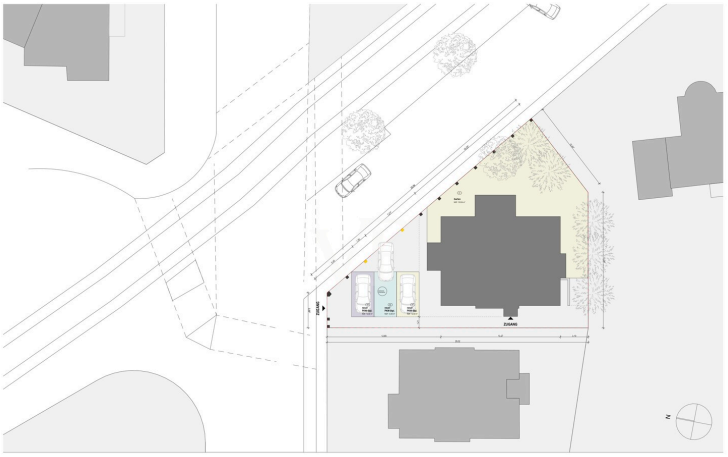


Abgeschlossenheitserklärung

**KELLERGESCHOSS**

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

001




Abgeschlossenheitserklärung

**AUSSENANLAGE**

| Maßstab | Blattgröße | Datum |
|---|---|---|
| 1:200 | 420 x 297 A3 | 23.01.2026 |

**007**

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

23.01.2026

| Untergeschoss | WF | AF | VF | TF | NF | NGF | WF WE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Keller 1 | | | | | 13,30 | 13,30 | |
| Keller 2 | | | | | 19,78 | 19,78 | |
| Keller 3 | | | | | 17,33 | 17,33 | |
| Keller 4 | | | | | 17,28 | 17,28 | |
| Flur | | | 16,55 | | | 16,55 | |
| Waschküche | | | | 6,23 | | 6,23 | |
| Trockenraum | | | | 12,20 | | 12,20 | |
| Treppenhaus | | | 6,52 | | | 6,52 | |
| m² | 0,00 | 0,00 | 23,07 | 18,43 | 67,69 | 109,19 | 0,00 |
| **Erdgeschoss** | | | | | | | |
| Treppenhaus | | | 10,24 | | | 10,24 | |
| Flur 1 | 8,61 | | | | | 8,61 | |
| Flur 2 | 7,44 | | | | | 7,44 | |
| Zimmer 1 | 13,67 | | | | | 13,67 | |
| Zimmer 2 | 24,11 | | | | | 24,11 | |
| Zimmer 3 | 16,02 | | | | | 16,02 | |
| Zimmer 4 | 18,31 | | | | | 18,31 | |
| Bad | 2,92 | | | | | 2,92 | |
| WC | 1,68 | | | | | 1,68 | |
| Küche | 10,65 | | | | | 10,65 | |
| Abst | 0,34 | | | | | 0,34 | |
| Abst | 1,14 | | | | | 1,14 | |
| Balkon 50% | | 2,01 | | | | 2,01 | |
| Balkon 50% | | 3,31 | | | | 3,31 | |
| m² | 104,89 | 5,32 | 10,24 | 0,00 | 0,00 | 120,45 | 110,21 |
| **1. Obergeschoss** | | | | | | | |
| Treppenhaus | | | 10,24 | | | 10,24 | |
| Flur 1 | 8,61 | | | | | 8,61 | |
| Flur 2 | 7,15 | | | | | 7,15 | |
| Zimmer 1 | 13,67 | | | | | 13,67 | |
| Zimmer 2 | 24,11 | | | | | 24,11 | |
| Zimmer 3 | 16,02 | | | | | 16,02 | |
| Zimmer 4 | 18,31 | | | | | 18,31 | |
| Bad | 2,92 | | | | | 2,92 | |
| WC | 1,68 | | | | | 1,68 | |
| Küche | 11,07 | | | | | 11,07 | |
| Abst | 0,00 | | | | | 0,00 | |
| Abst | 1,14 | | | | | 1,14 | |
| Balkon 50% | | 2,01 | | | | 2,01 | |
| Balkon 50% | | 3,31 | | | | 3,31 | |
| m² | 104,68 | 5,32 | 10,24 | 0,00 | 0,00 | 120,24 | 110,00 |
| **Dachgeschoss** | | | | | | | |
| Treppenhaus | | | 8,70 | | | 8,70 | |
| Flur | 13,10 | | | | | 13,78 | |
| Zimmer 1 | 14,94 | | | | | 23,75 | |
| Zimmer 2 | 7,35 | | | | | 9,88 | |
| Zimmer 3 | 8,10 | | | | | 10,74 | |
| Küche | 13,29 | | | | | 18,31 | |
| Bad | 7,06 | | | | | 13,89 | |
| m² | 63,83 | 0,00 | 8,70 | 0,00 | 0,00 | 99,05 | 63,83 |
| **Dachspitz** | | | | | | | |
| Galerie | 11,79 | | | | | 34,54 | |
| m² | 11,79 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 34,54 | 11,79 |
| **WOHNFLÄCHE GESAMT** | 285,19 | 10,63 | 52,25 | 18,43 | 67,69 | 483,46 | 295,82 |
| Wohnfläche inkl. Balkone (50%) | | 295,815 | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **WE01 inkl. Balkon 50%** | 110,21 m² | PKW-Stellplatz | 12,50 m² | Garten | 125,04 m² |
| **WE02 inkl. Balkon 50%** | 110,00 m² | PKW-Stellplatz | 12,50 m² | | |
| **WE03** | 75,62 m² | PKW-Stellplatz | 12,50 m² | | |

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Ein erster Eindruck

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 Eichenparkettboden – teilweise mit Teppichboden überlegt – könnte 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 Wohnung bietet zwei genehmigte Stellplätze.
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.

Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26018010_1 - 69115 Heidelberg/Weststadt

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch und Isabella Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim
Tel.: +49 621 - 72 49 440
E-Mail: mannheim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com