

Worms-Heppenheim an der Wiese

# Historisches Weingut mit saniertem Herrenhaus & attraktiver Projektierung - Denkmal AfA

Objektnummer: 26010003



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

**KAUFPREIS: 1.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 450 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 2.825 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26010003 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26010003 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

## Auf einen Blick

Objektnummer	26010003	Kaufpreis	1.600.000 EUR
Wohnfläche	ca. 450 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1906	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 1.113 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26010003 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26010003 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Objektnummer: 26010003 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein herrschaftliches Anwesen bestehend aus einem repräsentativen Herrenhaus, einem separaten Gästehaus sowie einer ehemaligen Stallung mit Scheune. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 2.825 m<sup>2</sup>.

Das Haupt-/Herrenhaus wurde im Jahr 1906 erbaut und im Jahr 2020 unter Denkmalschutzaufgaben umfassend modernisiert. Es beeindruckt durch seine großzügige Dimensionierung und die historische Architektur und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 350 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Ebenen, ideal für eine große Familie oder als stilvolle, repräsentative Residenz.

Im Erdgeschoss befinden sich die großzügigen Wohnbereiche, darunter ein weitläufiges Wohnzimmer mit Kamin, ein elegantes Esszimmer sowie eine voll ausgestattete Küche. Diese ist besonders hochwertig und aufwendig ausgestattet, inklusive eines französischen AGA Gas-Herds. Die Räume eröffnen schöne Blickachsen in den Garten und schaffen ein helles, einladendes Ambiente.

Auf den oberen Etagen liegen die privaten Bereiche mit mehreren Schlaf- und Badezimmern. Die großzügig geschnittenen Zimmer bieten viel Platz und Privatsphäre für die Bewohner.

Der Keller ergänzt das Raumangebot mit ausreichend Stauraum sowie einem separaten Wirtschaftsraum. Zudem besteht Potenzial für eine Weinlagerung oder die Einrichtung eines Fitnessraums.

Das Herrenhaus überzeugt durch nostalgischen Charme, hochwertige Ausstattung und ein exklusives Wohngefühl. Die liebevolle Restaurierung in Verbindung mit moderner Technik macht diese Immobilie zu einer besonderen Perle der Region.

Das Gästehaus ergänzt das Anwesen und ermöglicht nach dem Kauf unmittelbar den Start von Sanierungsmaßnahmen. Die Wohnfläche des Anwesens beträgt insgesamt ca. 450 m<sup>2</sup> (inkl. Nebenhaus).

Darüber hinaus bietet das Grundstück ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial: Bei diesem Immobilienangebot handelt es sich zugleich um ein historisches Hofensemble mit denkmalgeschützten Stallungen und Scheunen, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.400 m<sup>2</sup> liegt. Die bestehende Anlage aus dem 19. Jahrhundert zeichnet sich durch ihren besonderen Charme und ihre geschichtsträchtige Bausubstanz aus. Der gesamte Komplex steht derzeit leer und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine umfassende Neuentwicklung.

Auf Grundlage einer exklusiven, bereits ausgearbeiteten Planung eines anerkannten Architekturbüros aus Heidelberg soll hier ein hochwertiges Wohnprojekt mit insgesamt zehn modernen Wohneinheiten entstehen. Die Planung verbindet den historischen Bestand auf eindrucksvolle Weise mit einer klaren, zeitgemäßen Architektursprache und schafft eine einzigartige Kombination aus Tradition und Moderne.

Es ist eine neue Wohnfläche von insgesamt ca. 1.113 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die einzelnen Einheiten erhalten loftartige Grundrisse mit offenen, lichtdurchfluteten Wohnkonzepten, die modernen Wohnansprüchen entsprechen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 30 und 160 m<sup>2</sup> und werden teilweise barrierefrei gestaltet, sodass ein vielseitiger Wohnungsmix entsteht, der unterschiedliche Zielgruppen anspricht.

Die Planung sieht darüber hinaus eine großzügige Gartenanlage im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vor, die den Bewohnern Ruhe und hohe Aufenthaltsqualität bietet. Ebenso sind ausreichend Stellplätze eingeplant, wodurch das Gesamtprojekt funktional optimal abgerundet wird.

Das Objekt wird inklusive der hochwertigen Architektenplanung verkauft – ein bedeutender Vorteil für Investoren, die ein entwicklungsfähiges Ensemble mit klar definiertem Konzept suchen. Die Kombination aus historischem Erhalt, moderner Architektur und attraktiven Zukunftsperspektiven macht dieses Projekt zu einer

seltenen Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt.

Ein absolutes Highlight ist der weitläufige Garten: Auf dem großzügigen Grundstück finden sich gepflegte Grünflächen, eine Terrasse sowie eine idyllische Sitzecke. Besonders attraktiv ist die zusätzliche Gartenfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>, die sich an die Scheune anschließt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Gesamtanlage befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Nachbarschaft ist geprägt von charmanten Villen und gepflegten Gärten. In der näheren Umgebung befindet sich zudem das Gut Leben, außerdem finden sich ausgewählte Weingüter im Zellertal sowie Biohofbetriebe mit Biohofladen.

Die gelungene Kombination aus historischem Flair und modernem Komfort macht diese Immobilie ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein exklusives Zuhause oder ein hochwertiges Entwicklungsobjekt suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern.

**Objektnummer: 26010003 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese**

## Alles zum Standort

Heppenheim ist ein charmant gelegener Stadtteil der Weltkulturerbe-Stadt Worms.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, fruchtbaren Feldern und Weinbergen, auf denen unter anderem Wein, Zuckerrüben und Getreide angebaut werden. Die naturnahe Lage schafft ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

In der näheren Umgebung, schnell mit dem Auto erreichbar, befinden sich ausgewählte Güter und Hofbetriebe – darunter auch das bekannte Gut „Leben“ – die für regionale Qualität und Genuss stehen.

Die Deutsche Weinstraße liegt nur neun Kilometer entfernt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Ausflüge, Weinproben und kulinarische Entdeckungen. Gleichzeitig ist die Mannheimer Innenstadt in nur rund 29 Minuten mit dem Auto erreichbar und verbindet das ruhige Wohnen im Grünen mit der Nähe zu urbanem Leben.

**Objektnummer: 26010003 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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: 26010003 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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