

Weinheim

# Architektonisches Unikat: Modernes Fachwerkhaus mit Dachloggia, Burgblick & Einliegerwohnung

Objektnummer: 25239646



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

**KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 91 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim**

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

**Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25239646</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>798.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 192 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2012</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 25 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1571</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Tiefgarage</b>		

Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim**

## Ein erster Eindruck

**Ein Zuhause mit Charakter und zeitgemäßem Wohngefühl**

Dieses liebevoll restaurierte Fachwerkhaus im Weinheimer Gerberbachviertel vereint historischen Charme mit einer modernen Innenarchitektur. Die Immobilie überzeugt auf 4 Ebenen und rund 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch ihre vielseitige und modernisierte Raumstruktur, die diesem Zuhause eine besondere Wohnqualität verleiht. Die Verbindung aus traditioneller Architektur und stilvoll modernem Innenausbau macht dieses Haus zu einer besonderen Gelegenheit in dieser begehrten Wohnlage.

Im Erdgeschoss befindet sich die eigenständige Einliegerwohnung. Beim Betreten gelangt man direkt in den offenen Wohn- und Essbereich, der eine einladende Wohnatmosphäre bietet. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Die Einheit ist vollständig abgetrennt und lässt sich flexibel nutzen – für Gäste, Familienmitglieder, Arbeitsbereich, oder zur Vermietung.

**Hauptebene - Wohnen, Essen, Kochen**

Die Hauptebene wirkt offen, großzügig und einladend. Wohnbereich, Küche und Essplatz gehen fließend ineinander über und schaffen ein modernes, urbanes Lebensumfeld - eingebettet in die historische Architektur. Die Verbindung aus traditionellen Balken und klaren Linien verleihen dieser Ebene ihren besonderen Charakter.

Ergänzend bietet die Etage einen praktischen Hauswirtschaftsraum, einen Garderobenraum sowie ein Gäste-WC. Diese funktionalen Räume runden das Gesamtbild ab und machen die Hauptebene besonders komfortabel im Alltag .

Im Obergeschoss stehen ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum, ein Bürozimmer sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer zur Verfügung. Diese Etage bietet hohen Wohnkomfort, viel Raum für Rückzug und hervorragende Bedingungen für ein funktionales und zugleich angenehmes Wohnen.

Der ausgebaut Spitzboden stellt ein weiteres Zimmer das man als Schlaf,- oder Wohnbereich nutzen kann, sowie das Highlight dieses Stadthauses, die großzügige überdachte Loggia mit dem begehrten und traumhaftem Blick auf die Burg Windeck, deren abendliche Beleuchtung eine besonders stimmungsvolle Atmosphäre schafft und man hier dem stressigen Alltag entfliehen kann.

Das Haus befindet sich im historischen Gerberbachviertel – einem der charmantesten und beliebtesten Quartiere der Stadt. Die malerische Altstadt, der Marktplatz, Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in

wenigen Gehminuten erreichbar. Gleichzeitig bietet Weinheim durch seine beiden Burgen, die Natur rund um den Exotenwald und die ausgezeichnete Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar eine außergewöhnliche Lebensqualität.

Abgerundet wird diese Immobilie durch eine Reihe attraktiver Ausstattungsmerkmale: Fußbodenheizung, Marmorböden, Doppelverglasung, zwei Tiefgaragenstellplätze ( für 40.000,- € zu erwerben ) und ein charaktvoller Gewölbekeller, der dem Haus eine besondere Note verleiht und sich optimal als Weinkeller anbietet.

Dieses Haus ist ideal für Menschen, die großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumstruktur und ein modernes, stimmiges Wohnambiente suchen. Ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die eine separate Einheit für Gäste oder private Zwecke nutzen möchten – die Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten. Die ruhige Lage, die Loggia mit Burgblick und die Kombination aus charmanter Architektur und modernem Komfort machen dieses Zuhause zu einer seltenen Gelegenheit in Weinheim.

**Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim**

## **Ausstattung und Details**

- Einliegerwohnung
- Loggia mit Burgblick
- Doppelverglasung
- Fußbodenheizung
- Marmorböden
- HWR
- Abstellkammer
- zwei Gäste- Wcs
- zwei Einbauküchen
- Gewölbekeller
- zwei Tiefgaragenstellplätze ( für 40.000,- € zu erwerben )

**Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim**

## **Alles zum Standort**

Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Große Kreisstadt Weinheim ist mit ca. 45 000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Neckar-Kreis und die nördlichste an der badischen Bergstraße. Mit seinem charmanten historischen Stadtkern und seiner beeindruckenden Naturkulisse ist Weinheim ein wahrer Geheimtipp für Naturliebhaber, Kulturinteressierte und Genießer.

Des Weiteren bietet Weinheim eine hervorragende Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gibt es vor Ort. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A659 benötigt man nach Heidelberg und Mannheim ca. 15 Minuten und zum Frankfurter Flughafen ca. 40 Minuten mit dem Pkw. Mit dem IC erreicht man den Frankfurter Hauptbahnhof in 40 Minuten und den Hauptbahnhof in Stuttgart in 55 Minuten.

Die Stadt erstreckt sich über eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Weinbergen, grünen Wäldern und blühenden Obstplantagen. Die beiden markanten Wahrzeichen von Weinheim, die Burgruine Windeck und die Wachenburg, thronen majestätisch über der Stadt und bieten atemberaubende Ausblicke auf die Umgebung.

Das Zentrum von Weinheim begeistert mit seinem mittelalterlichen Flair und den engen Gassen, gesäumt von historischen Fachwerkhäusern. Hier finden Besucher charmante Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen, in denen regionale Produkte und Handwerkskunst angeboten werden. Der Marktplatz mit seinem imposanten Rathaus bildet das Herzstück der Stadt und ist ein lebendiger Treffpunkt. Für Erholungssuchende bietet sich der Schlosspark mit seinen gepflegten Grünflächen und dem romantischen Schloss an, wo man gemütlich spazieren und die Seele baumeln lassen kann.

Weinheim ist auch für seine Weintradition bekannt. Die umliegenden Weinberge produzieren exzellente Weine, die bei Weinliebhabern auf der ganzen Welt geschätzt werden. Weinproben und Kellerführungen ermöglichen es Besuchern, die köstlichen Weine direkt vor Ort zu verkosten und mehr über die Kunst der Weinherstellung zu erfahren. Zusätzlich zu seiner natürlichen Schönheit und seinem kulturellen Erbe veranstaltet Weinheim das ganze Jahr über eine Vielzahl von Veranstaltungen und Festen, die Besucher aus nah und fern anziehen. Ob das stimmungsvolle Bergsträßer Winzerfest, das farbenfrohe Blütenwegfest oder das traditionelle Schlossparkfest, hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

**Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim**

## 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 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: 25239646 - 69469 Weinheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**  
**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**  
**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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