

Weinheim

# Historisches Fachwerk trifft Design – Exklusives Stadthaus mit Dachloggia & Burgblick in Weinheim

Objektnummer: 25239646



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

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25239646                               |
| Wohnfläche   | ca. 192 m <sup>2</sup>                 |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 6                                      |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 1571                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 25000<br>EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 798.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2012                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 25 m <sup>2</sup>                                                              |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Einbauküche,<br>Balkon                                                   |

Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart Fussbodenheizung

Befuerung Gas

Energieinformationen KEIN

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

## 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 verbindet historischen Charme mit moderner Architektur und einem außergewöhnlichen Wohnkonzept. Auf vier Ebenen und rund 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht ein Zuhause, das Tradition und zeitgemäßen Wohnkomfort auf besondere Weise vereint. Sichtbare Fachwerkelemente, hochwertige Materialien und ein durchdachter Grundriss verleihen der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter.

Bereits im Erdgeschoss befindet sich eine vollständig separate Einliegerwohnung. Sie verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Ob als Gästebereich, Homeoffice, private Rückzugsmöglichkeit oder zur Vermietung – diese Einheit eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Hauptebene bildet das Herzstück des Hauses. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich schafft ein modernes Wohngefühl und harmonisiert perfekt mit den historischen Fachwerkelementen. Großzügige Räume, klare Linien und die gelungene Verbindung aus Alt und Neu sorgen für eine besondere Atmosphäre. Ein Hauswirtschaftsraum, ein Garderobenbereich sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Etage und bieten hohen Komfort im Alltag.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum, ein Büro sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer. Hier entstehen ideale Rückzugsorte mit einer angenehmen Mischung aus Funktionalität und Wohnlichkeit.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im ausgebauten Spitzboden. Neben einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer begeistert vor allem die großzügige, überdachte Dachloggia mit ihrem traumhaften Blick auf die Burg Windeck. Besonders in den Abendstunden, wenn die Burg stimmungsvoll beleuchtet ist, entsteht hier eine einzigartige Atmosphäre – ein Ort zum Entspannen und Genießen.

Die Lage im historischen Gerberbachviertel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Weinheims. Die malerische Altstadt mit ihrem Marktplatz, zahlreichen Cafés, Restaurants und individuellen Boutiquen liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Gleichzeitig bieten der Exotenwald, die Burgen und die hervorragende Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Abgerundet wird dieses besondere Stadthaus durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale wie eine Fußbodenheizung, elegante Marmorböden, Doppelverglasung sowie einen charaktervollen Gewölbekeller, der sich hervorragend als Weinkeller eignet. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 25.000 € zusätzlich erworben werden.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen: ein stilvoll modernisiertes Fachwerkhaus mit außergewöhnlicher Architektur, großzügiger Dachloggia, Burgblick und einer vielseitig nutzbaren Einliegerwohnung – mitten in einem der schönsten Altstadtquartiere der Region. Ein Zuhause für alle, die urbanes Wohnen, Individualität und Lebensqualität höher schätzen als einen Garten.

Dieses Haus ist kein klassisches Einfamilienhaus – es ist ein Stadthaus für Menschen, die das Leben in der Altstadt genießen möchten. Statt den Rasen zu mähen, genießen Sie den Blick auf die beleuchtete Burg von Ihrer Dachloggia, spazieren in wenigen Minuten zum historischen Marktplatz oder lassen den Abend in einem der zahlreichen Cafés und Restaurants ausklingen. Eine Immobilie mit Charakter – für Menschen, die das Außergewöhnliche lieben.

**Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim**

## **Ausstattung und Details**

**Separate Einliegerwohnung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

**Großzügige, überdachte Dachloggia mit traumhaftem Blick auf die Burg Windeck**

**Fußbodenheizung**

**Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich**

**Hochwertige Marmorböden**

**Doppelverglaste Fenster**

**Zwei Einbauküchen**

**Zwei Gäste-WCs**

**Modernes Badezimmer**

**Hauswirtschaftsraum (HWR)**

**Abstellkammer**

**Historischer Gewölbekeller, ideal als Wein- oder Lagerkeller**

**Tiefgaragenstellplatz (optional für 25.000 € zu erwerben)**

**Objektnummer: 25239646 - 69469 Weinheim**

## Alles zum Standort

Das historische Gerberbachviertel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Weinheims. Geprägt von liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, kleinen Gassen und seinem einzigartigen Altstadtflair verbindet dieses Quartier Geschichte mit einer hohen Lebensqualität. Der Marktplatz, zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Weinheim, die „Zwei-Burgen-Stadt“, liegt malerisch an der badischen Bergstraße zwischen der Metropolregion Rhein-Neckar und dem Odenwald. Die Burgruine Windeck und die Wachenburg prägen das Stadtbild und bieten gemeinsam mit dem Schlosspark, dem Exotenwald und den umliegenden Weinbergen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustür.

Mit rund 45.000 Einwohnern verfügt Weinheim über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten sowie einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen A5 und A659 erreichen Sie Heidelberg und Mannheim in rund 15 Minuten sowie den Frankfurter Flughafen in etwa 40 Minuten. Der Weinheimer Hauptbahnhof bietet zudem schnelle IC- und ICE-Verbindungen, sodass Frankfurt und Stuttgart bequem erreichbar sind.

Wer dieses Stadthaus wählt, entscheidet sich bewusst für urbanes Wohnen mit historischem Flair: morgens zu Fuß zum Bäcker oder auf den Marktplatz, abends ein Glas Wein in der Altstadt oder den Blick auf die beleuchtete Burg von der eigenen Dachloggia genießen – ein Lebensgefühl, das in dieser Form nur wenige Immobilien bieten.

**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 Handelsregistrauszugs, 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)**