

Weinheim

Exklusives Wohnjuwel in historischem Ambiente

Objektnummer: 26239717



www.von-poll.com

MIETPREIS: 2.995 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196,7 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 148 m²

Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

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

Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26239717
Wohnfläche	ca. 196,7 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1650

Mietpreis	2.995 EUR
Nebenkosten	500 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und befindet sich in einem liebevoll sanierten denkmalgeschützten Gebäude. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 196 m² auf einem ca. 148 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ein einzigartiges Wohnambiente und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für anspruchsvolle Bewohner.

Im Jahr 2017 wurde das Haus umfassend und hochwertig modernisiert. Seitdem präsentiert sich die Immobilie in einem ausgezeichneten, nahezu neuwertigen Zustand. Die gelungene Verbindung aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Ausstattung schafft eine Wohnqualität, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Insgesamt stehen sieben großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten – ob für Familien, das Arbeiten im Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte. Hochwertige Parkettböden verleihen den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche mit großzügiger Kochinsel. Sie bildet den Mittelpunkt des Hauses und lädt zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen ein. Der helle Wohnbereich bietet direkten Zugang zu einem Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der im Haus integrierte Aufzug, der einen barrierearmen Zugang zu den verschiedenen Wohnebenen ermöglicht. Eine Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung gewährleistet ganzjährig ein behagliches Raumklima.

Ein weiteres Highlight stellt die überdachte Dachterrasse dar. Von hier aus genießen Sie einen beeindruckenden Blick auf die nahegelegene Burg und können entspannte Stunden in besonderer Atmosphäre verbringen.

Auch das Badezimmer überzeugt mit stilvollen Ausstattungsdetails. Die freistehende Badewanne setzt einen eleganten Akzent und schafft einen privaten Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die Kombination aus historischem Flair, hochwertiger Modernisierung und zeitgemäßem Wohnkomfort macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt. Der Denkmalschutz bewahrt den einzigartigen Charakter des Gebäudes,

während die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen ein komfortables Wohnen auf höchstem Niveau ermöglichen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne präsentieren wir Ihnen die zahlreichen Vorzüge dieser außergewöhnlichen Immobilie persönlich.

Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Ausstattung und Details

Hochwertige Einbauküche mit moderner Kücheninsel

Stilvolles Badezimmer mit freistehender Badewanne

Balkon mit Ausrichtung zum ruhigen Innenhof

Überdachte Dachterrasse mit beeindruckendem Blick auf die Burg

Edler Parkettboden in den Wohnbereichen

Fahrstuhl im Haus für komfortablen Zugang zu allen Ebenen

Objektnummer: 26239717 - 69469 Weinheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem der charmantesten und historisch gewachsenen Quartiere von Weinheim – dem beliebten Gerberbachviertel. Dieses zeichnet sich durch seine verwinkelten Gassen, liebevoll restaurierten Fachwerkhäuser und eine besonders idyllische Atmosphäre aus. Hier verbinden sich Geschichte und Lebensqualität auf einzigartige Weise.

Trotz der ruhigen und nahezu dörflichen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Die Weinheimer Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Der Bahnhof Weinheim ist schnell erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen sowie überregionalen Bahnverkehr. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A5 gelangen Sie zügig in die Metropolregion Rhein-Neckar, unter anderem nach Heidelberg, Mannheim oder Darmstadt. Zudem lädt die unmittelbare Umgebung mit zahlreichen Grünflächen, Weinbergen und dem nahegelegenen Odenwald zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und erholsamen Ausflügen in die Natur ein.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus historischem Flair, urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Objektnummer: 26239717 - 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: 26239717 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com