

Worms-Heppenheim an der Wiese

# Historisches Weingut mit attraktiver Bauplanung - Denkmal-AfA

Objektnummer: 23010002\_a



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

**KAUFPREIS: 786.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.130 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 2.400 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 23010002\_a - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 23010002\_a - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

## Auf einen Blick

Objektnummer	23010002_a	Kaufpreis	786.000 EUR
Wohnfläche	ca. 1.130 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1906	Bauweise	Massiv

Objektnummer: 23010002\_a - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

---

Objektnummer: 23010002\_a - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 23010002\_a - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 23010002\_a - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



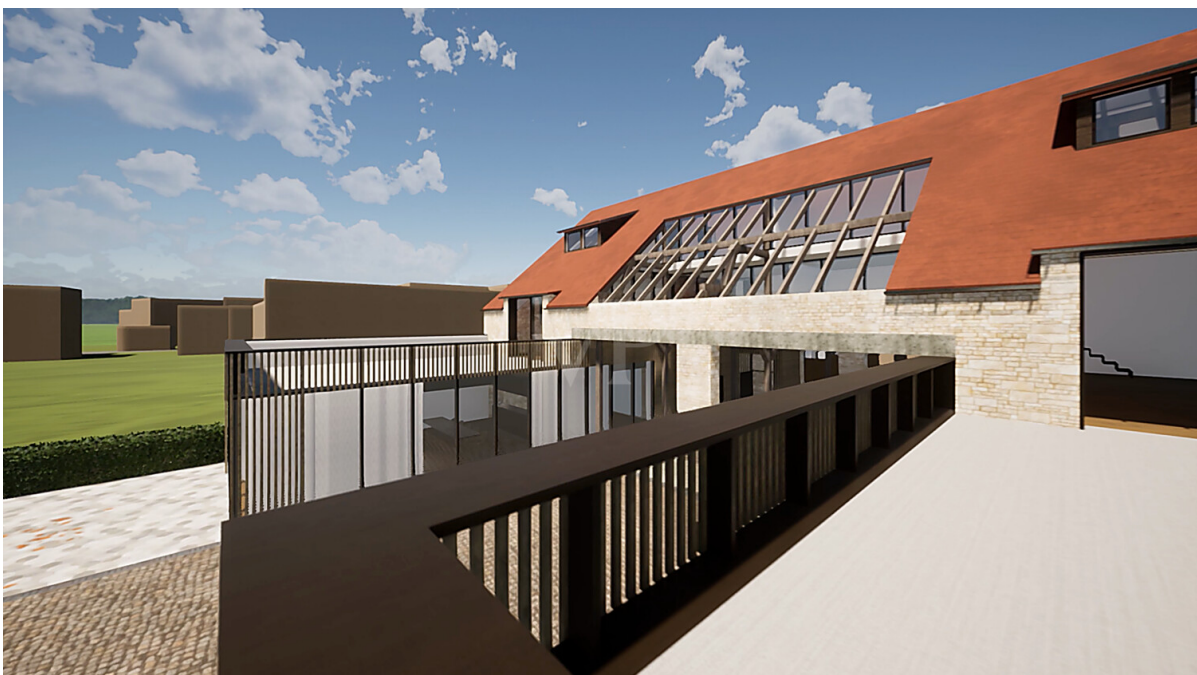
Objektnummer: 23010002\_a - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 23010002\_a - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 23010002\_a - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 23010002\_a - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



**Objektnummer: 23010002\_a - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese**

## Ein erster Eindruck

Bei diesem außergewöhnlichen Immobilienangebot handelt es sich um ein historisches Hofensemble als Kulturdenkmal 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.

Die vorliegende Projektplanung wurde bereits mit dem Denkmalschutz abgestimmt. Darüber hinaus eröffnen sich für Käufer, je nach individueller Situation, interessante steuerliche Einsparpotenziale über die Denkmal-AfA.

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 eingepplant, 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.

**Objektnummer: 23010002\_a - 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: 23010002\_a - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese**

## **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: 23010002\_a - 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)**