

Worms / Heppenheim an der Wiese

# Vierseitenhof- Kulturdenkmal mit sanierten Herrenhaus

Objektnummer: 25154040a



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

**KAUFPREIS: 1.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.000 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 2.825 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25154040a - 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: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25154040a</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.600.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 1.000 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Dachform</b>	<b>Krüppelwalmdach</b>		
<b>Zimmer</b>	<b>13</b>		
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 1.113 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 11/26

Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Die Immobilie



Objektnummer: 25154040a - 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: 25154040a - 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.

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 wurde seitens der Verkäufer bereits eine Baugenehmigung für den kompletten Umbau der Stallungen und der Scheune zu weiteren 10 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 1.134 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwirkt.

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: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese**

## **Alles zum Standort**

**Im Ostteil von Rheinland-Pfalz liegt die ungefähr zweitausend Jahre alte Nibelungen-Stadt Worms.**

**Worms und Trier gehören damit zu den beiden ältesten Städten Deutschlands.**

**Bekannt ist Worms als Nibelungen- und Lutherstadt.**

**Die Stadt Worms liegt nördlich von der wirtschaftlich starken Metropolregion Rhein-Neckar und liegt südwestlich vom Rhein-Main-Gebiet und stellt damit das Bindeglied zwischen diesen beiden Wirtschaftsregionen dar.**

**Diese sehr verkehrsgünstige Lage und der traditionelle Weinanbau in der Region prägen den Charakter der Stadt mit seinen acht Stadtbezirken und 19 Stadtteilen.**

**Heute bietet Worms neben zahllosen restaurierten Kirchen und jüdischen Synagogen, eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten. Auch ein Kultur- und Tagungszentrum, eine Fachhochschule und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (Wormser Einkaufspark WEP) komplementieren das facettenreiche Bild von Worms.**

**Objektnummer: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese**

## **Ansprechpartner**

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

**Robert Busch**

---

**Augustaanlage 30, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 92 10 031 0**

**E-Mail: [commercial.rhein-neckar@von-poll.com](mailto:commercial.rhein-neckar@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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