Worms / Heppenheim an der Wiese

Sanierte Jugendstilvilla mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten!

Objektnummer: 25154040

KAUFPREIS: 895.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 350 m^2 • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 350 m^2

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

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

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Auf einen Blick

Objektnummer	25154040
Wohnfläche	ca. 350 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	12
Baujahr	1907
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Herrenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

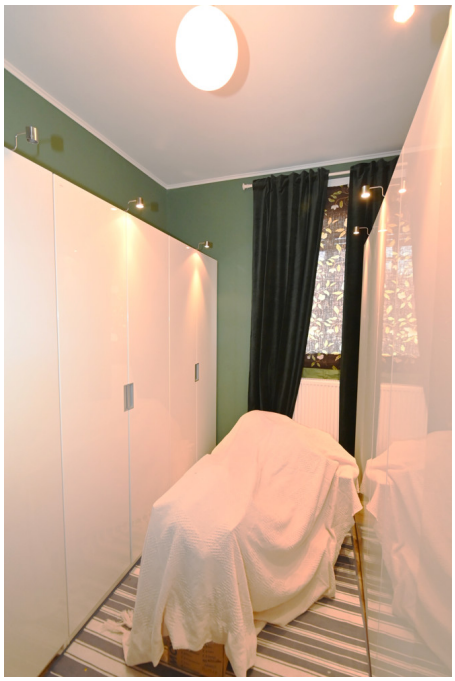
Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie



Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

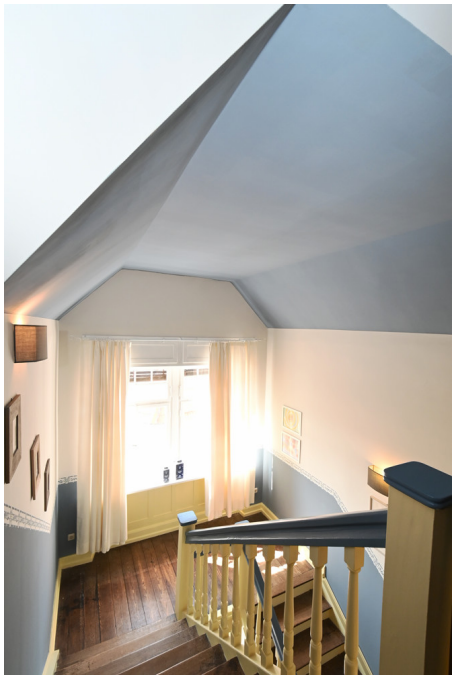
Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie



Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

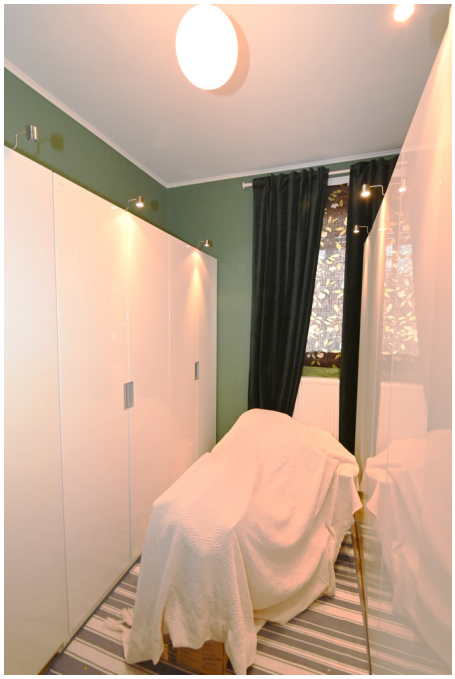
Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie



Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Die Immobilie

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Ein erster Eindruck

Diese charmante, denkmalgeschützte Altbauvilla, ehemals das Herrenhaus eines Weingutes, bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 350 m².
Direkt im Eingangsbereich spüren Sie die heimelige Atmosphäre dieser besonderen Immobilie. Eine charmante breite Holztreppe, Großzügigkeit, Helligkeit und Wärme; eben ein klassischer Altbau zum Wohlfühlen!

Ideal für eine Familie mit Kindern oder in Kombination Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!
Auch eine teilweise gewerbliche Nutzung ist von den jetzigen Eigentümern als Option geplant worden, und so wurde dieses Anwesen im Jahr 2020 aufwendig modernisiert und mit der neuesten Technik ausgestattet.

Von Anfang an wurde die Modernisierung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde Schritt für Schritt vorgenommen.
Auch zukünftige Veränderungen sind hinsichtlich der Denkmalschutz-AfA finanziell attraktiv und geben dem neuen Eigentümer noch Abschreibungsmöglichkeiten.
Dies sollte in Abstimmung mit einem Steuerberater gesondert besprochen werden.

Das Anwesen verfügt über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss.
Die Aufteilung der jeweiligen Räumlichkeiten bietet Ihnen ganz verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss werden Ihnen vier Zimmer, die Küche und drei weitere großzügig geschnittene Zimmer geboten. Alle Zimmer führen Sie direkt in die Diele.
Zwischen den beiden Stockwerken wurde ein großzügiges WC mit Tageslichtfenster eingebaut.
Im Erdgeschoss und auch im Obergeschoss wurde ein neues Vollbad geschaffen.
Auch wurde zugleich eine Fußbodenheizung in der Küche und in den Bädern verlegt.

Insgesamt verfügt das Haus über zwölf Zimmer, drei Bäder (davon zwei Vollbäder) sowie ein Gäste-WC.
Im ersten Obergeschoss befinden sich fünf Zimmer und ein Balkon.
Im zweiten Obergeschoss liegen drei weitere Zimmer mit Abseiten.

Die Heizung ist eine multifunktionale Heizung, die mit Gas in Kombination mit einer Solaranlage eingerichtet wurde. Auch eine Umrüstung zu anderen Energiequellen ist hier

möglich. Eine Ergänzung der Heizung durch einen wasserführenden Kamin ist ebenso machbar. Zusätzlich wurden in zwei Bereichen Wandheizungen integriert, die situativ betrieben werden können.

Ein in Verbindung stehendes Nebengebäude ergänzt die Jugendstilvilla.
Hier kann auch eine vom Stammhaus getrennte gewerbliche Nutzung umgesetzt werden. Die Kombination von stilvollem Jugendstil-Ambiente mit einem sanierten Nebengebäude, das u.a. als Büro oder Praxis betrieben werden kann, ist für Selbständige besonders attraktiv.

Objektnummer: 25154040 - 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.

In der näheren Umgebung befinden sich zudem zahlreiche renommierte VDP-Weingüter sowie eine Auswahl an sehr guten Restaurants, die die hohe Lebensqualität dieser Lage zusätzlich unterstreichen.

Objektnummer: 25154040 - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim
Tel.: +49 621 - 72 49 440
E-Mail: mannheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com