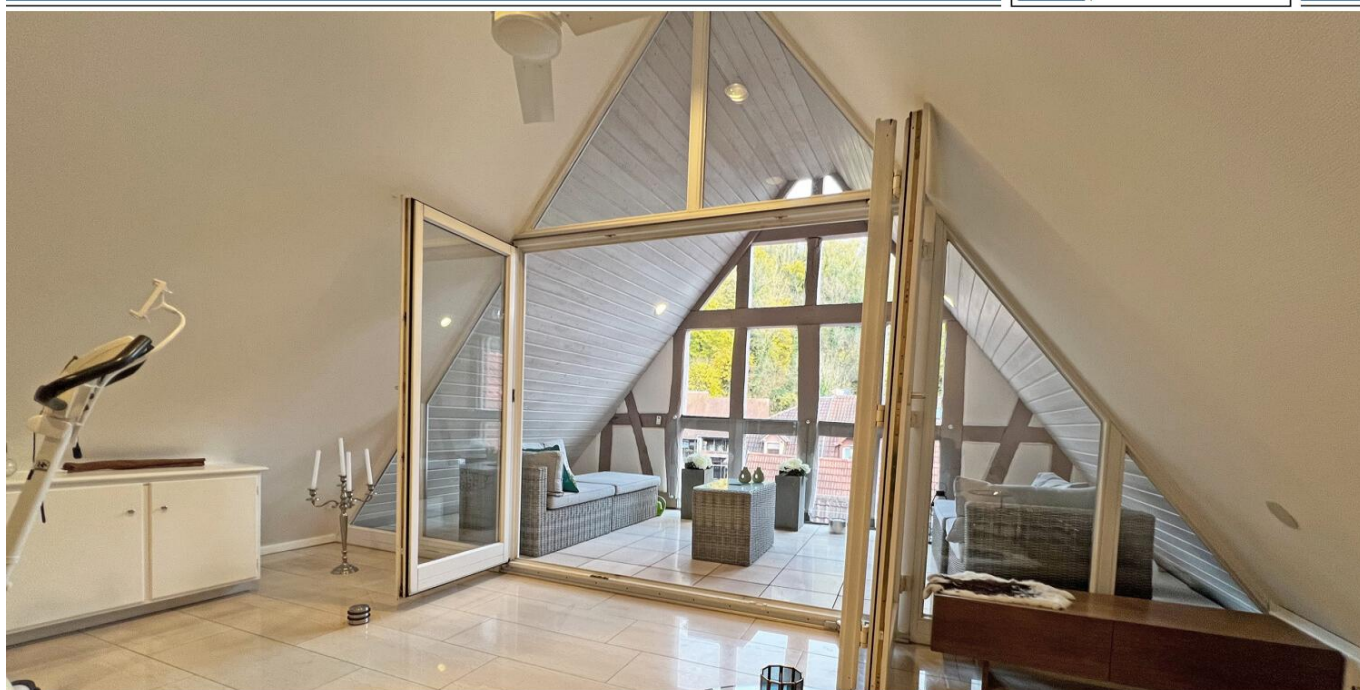


Weinheim

Urban living in a historic town house - with loggia and fantastic castle views

Property ID: 25239646



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 192 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 91 m²

Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

At a glance

Property ID	25239646
Living Space	ca. 192 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1571
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	798.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 25 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

The property



Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

A first impression

A home with character and contemporary living. This lovingly restored half-timbered house in Weinheim's Gerberbach district combines historical charm with modern interior design. Spread over four levels and approximately 192 m² of living space, the property impresses with its versatile and modernized layout, giving this home a special quality of life. The combination of traditional architecture and stylish modern interior design makes this house a unique opportunity in this sought-after residential area. The ground floor features a self-contained apartment. Upon entering, you are immediately greeted by the open-plan living and dining area, which offers a welcoming atmosphere. This area is complemented by a separate bedroom, a kitchen, and a bathroom. The unit is completely separate and can be used flexibly – for guests, family members, a home office, or for rental purposes. Main Level - Living, Dining, Cooking. The main level feels open, spacious, and inviting. The living area, kitchen, and dining area flow seamlessly into one another, creating a modern, urban living environment – embedded within the historic architecture. The combination of traditional beams and clean lines gives this level its distinctive character. In addition, the ground floor offers a practical utility room, a cloakroom, and a guest WC. These functional rooms complete the overall picture and make the main level particularly comfortable for everyday use. Upstairs, there is a spacious bedroom with an adjoining dressing room, an office, and a modern bathroom. This floor offers a high level of living comfort, plenty of space for privacy, and excellent conditions for functional yet pleasant living. The converted attic provides another room that can be used as a bedroom or living area, as well as the highlight of this townhouse: the spacious covered loggia with its coveted and breathtaking view of Windeck Castle. The evening lighting creates a particularly atmospheric ambiance, offering a perfect escape from the stresses of daily life. The house is located in the historic Gerberbach district – one of the city's most charming and sought-after neighborhoods. The picturesque old town, the market square, cafés, restaurants, small boutiques, and all amenities for daily needs are within easy walking distance. At the same time, Weinheim offers an exceptional quality of life thanks to its two castles, the natural surroundings of the exotic forest, and its excellent connections to the Rhine-Neckar metropolitan region. This property is further enhanced by a number of attractive features: underfloor heating, marble floors, double glazing, two underground parking spaces (available for purchase for €40,000), and a characterful vaulted cellar that lends the house a special touch and is ideally suited as a wine cellar. This house is perfect for those seeking spacious living, a well-designed floor plan, and a modern, harmonious living environment. Whether for families, couples needing extra space, or buyers who want a separate unit for guests or private use – the property offers a variety of possibilities. The tranquil location, the loggia



VON POLL
REAL ESTATE

with castle views, and the combination of charming architecture and modern comfort make this home a rare opportunity in Weinheim.

Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

Details of amenities

- Einliegerwohnung
- Loggia mit Burgblick
- Doppelverglasung
- Fußbodenheizung
- Marmorböden
- HWR
- Abstellkammer
- zwei Gäste- Wcs
- zwei Einbauküchen
- Gewölbekeller
- zwei Tiefgaragenstellplätze (für 40.000,- € zu erwerben)

Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

All about the location

Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Große Kreisstadt Weinheim ist mit ca. 45 000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Neckar-Kreis und die nördlichste an der badischen Bergstraße. Mit seinem charmanten historischen Stadtkern und seiner beeindruckenden Naturkulisse ist Weinheim ein wahrer Geheimtipp für Naturliebhaber, Kulturinteressierte und Genießer.

Des Weiteren bietet Weinheim eine hervorragende Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gibt es vor Ort. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A659 benötigt man nach Heidelberg und Mannheim ca. 15 Minuten und zum Frankfurter Flughafen ca. 40 Minuten mit dem Pkw. Mit dem IC erreicht man den Frankfurter Hauptbahnhof in 40 Minuten und den Hauptbahnhof in Stuttgart in 55 Minuten.

Die Stadt erstreckt sich über eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Weinbergen, grünen Wäldern und blühenden Obstplantagen. Die beiden markanten Wahrzeichen von Weinheim, die Burgruine Windeck und die Wachenburg, thronen majestätisch über der Stadt und bieten atemberaubende Ausblicke auf die Umgebung.

Das Zentrum von Weinheim begeistert mit seinem mittelalterlichen Flair und den engen Gassen, gesäumt von historischen Fachwerkhäusern. Hier finden Besucher charmante Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen, in denen regionale Produkte und Handwerkskunst angeboten werden. Der Marktplatz mit seinem imposanten Rathaus bildet das Herzstück der Stadt und ist ein lebendiger Treffpunkt. Für Erholungssuchende bietet sich der Schlosspark mit seinen gepflegten Grünflächen und dem romantischen Schloss an, wo man gemütlich spazieren und die Seele baumeln lassen kann.

Weinheim ist auch für seine Weintradition bekannt. Die umliegenden Weinberge produzieren exzellente Weine, die bei Weinliebhabern auf der ganzen Welt geschätzt werden. Weinproben und Kellerführungen ermöglichen es Besuchern, die köstlichen Weine direkt vor Ort zu verkosten und mehr über die Kunst der Weinherstellung zu erfahren.

Zusätzlich zu seiner natürlichen Schönheit und seinem kulturellen Erbe veranstaltet Weinheim das ganze Jahr über eine Vielzahl von Veranstaltungen und Festen, die Besucher aus nah und fern anziehen. Ob das stimmungsvolle Bergsträßer Winzerfest, das farbenfrohe Blütenwegfest oder das traditionelle Schlossparkfest, hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

Other information

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.

Property ID: 25239646 - 69469 Weinheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com