

Weinheim

## Vida urbana en una casa histórica, con logia y fantásticas vistas al castillo.

Número de propiedad: 25239646



PRECIO DE COMPRA: 798.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 192 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 91 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## De un vistazo

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25239646                                        |
| Superficie habitable | ca. 192 m²                                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                               |
| Habitaciones         | 6                                               |
| Dormitorios          | 3                                               |
| Baños                | 2                                               |
| Año de construcción  | 1571                                            |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta) |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 798.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2012                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 25 m²                                                                 |
| Características                | WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                               |

Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## Datos energéticos

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía   | Gas                            |

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Certificado energético | Legally not required |
|------------------------|----------------------|

Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim

## Una primera impresión

Una casa con carácter y un estilo de vida contemporáneo. Esta casa de entramado de madera, cuidadosamente restaurada, en el distrito de Gerberbach de Weinheim combina el encanto histórico con un diseño interior moderno. Distribuida en cuatro plantas y con aproximadamente 192 m<sup>2</sup> de superficie habitable, la propiedad impresiona por su distribución versátil y modernizada, que le otorga una calidad de vida especial. La combinación de arquitectura tradicional y un elegante diseño interior moderno la convierte en una oportunidad única en esta codiciada zona residencial. La planta baja cuenta con un apartamento independiente. Al entrar, le recibe inmediatamente la sala de estar y el comedor de planta abierta, que ofrece un ambiente acogedor. Esta zona se complementa con un dormitorio independiente, una cocina y un baño. La unidad es completamente independiente y se puede utilizar de forma flexible: para invitados, familiares, como despacho o para alquilar. Planta principal: sala de estar, comedor y cocina. La planta principal se siente abierta, espaciosa y acogedora. La sala de estar, la cocina y el comedor se integran a la perfección, creando un ambiente moderno y urbano, integrado en la arquitectura histórica. La combinación de vigas tradicionales y líneas limpias confiere a esta planta su carácter distintivo. Además, la planta baja ofrece un práctico lavadero, un guardarropa y un aseo de cortesía. Estas estancias funcionales completan el conjunto y hacen que la planta principal sea especialmente cómoda para el día a día. En la planta superior, se encuentra un amplio dormitorio con vestidor, un despacho y un moderno baño. Esta planta ofrece un alto nivel de confort, amplio espacio para la privacidad y excelentes condiciones para una vida funcional y agradable. El ático reformado ofrece otra habitación que puede utilizarse como dormitorio o sala de estar, además de lo más destacado de esta casa adosada: la espaciosa galería cubierta con sus codiciadas e impresionantes vistas al castillo de Windeck. La iluminación nocturna crea un ambiente especialmente acogedor, ideal para escapar del estrés de la vida diaria. La casa se encuentra en el histórico barrio de Gerberbach, uno de los más encantadores y codiciados de la ciudad. El pintoresco casco antiguo, la plaza del mercado, cafeterías, restaurantes, pequeñas boutiques y todos los servicios necesarios para el día a día se encuentran a poca distancia a pie. Al mismo tiempo, Weinheim ofrece una calidad de vida excepcional gracias a sus dos castillos, el entorno natural de su exótico bosque y sus excelentes conexiones con la región metropolitana de Rin-Neckar. Esta propiedad se ve reforzada por una serie de atractivas características: calefacción por suelo radiante, suelos de mármol, doble acristalamiento, dos plazas de aparcamiento subterráneo (disponibles para su compra por 40.000 €) y una bodega abovedada con mucho carácter que le da a la casa un toque especial y es ideal como bodega. Esta casa es perfecta para quienes buscan un espacio amplio, una distribución bien diseñada y un entorno moderno y armonioso. Ya sea para familias, parejas que necesitan espacio adicional o compradores que desean una unidad independiente para invitados o para uso

privado, la propiedad ofrece una gran variedad de posibilidades. La tranquila ubicación, la logia con vistas al castillo y la combinación de una arquitectura encantadora y el confort moderno hacen de esta casa una oportunidad única en Weinheim.

**Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 25239646 - 69469 Weinheim**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**

**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**

**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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