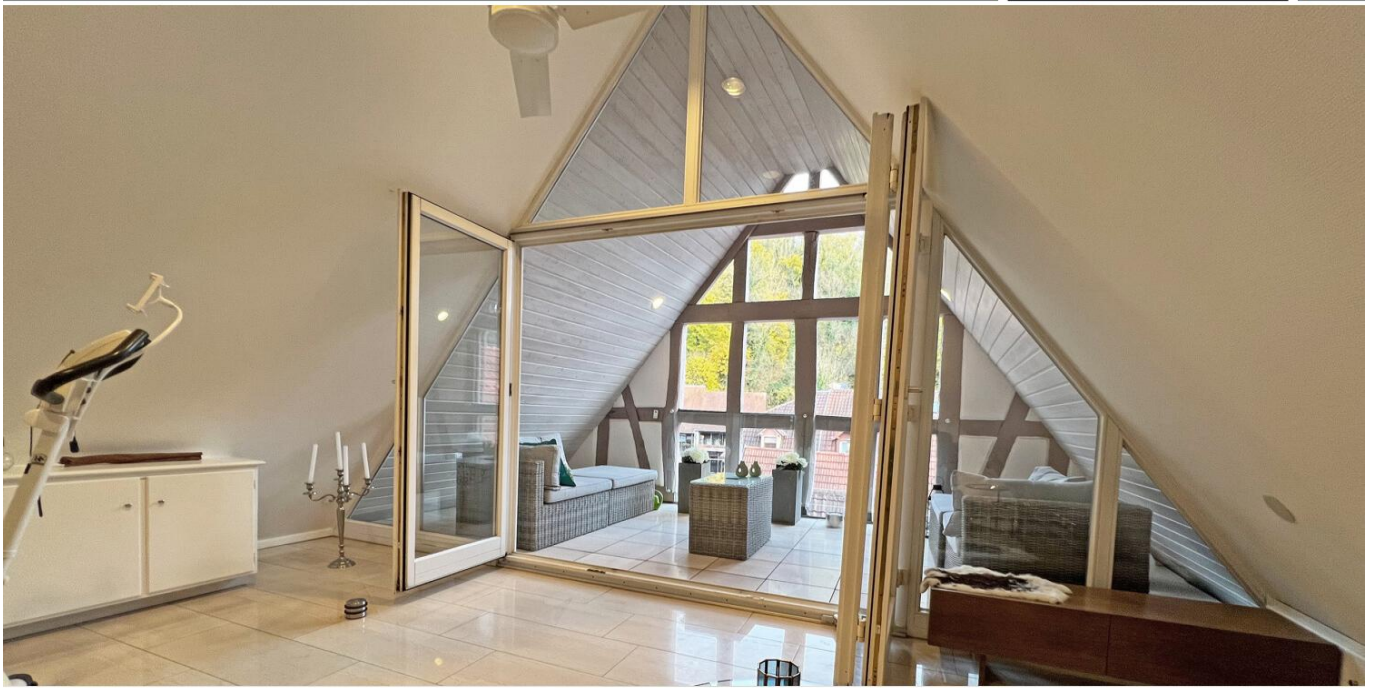


Weinheim

Vivre en ville dans une maison de ville historique - avec loggia et vue imprenable sur le château

CODE DU BIEN: 25239646



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 192 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 91 m²

CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239646
Surface habitable	ca. 192 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1571
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	798.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 25 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

Une première impression

Une maison de caractère au confort contemporain. Cette maison à colombages, restaurée avec soin dans le quartier Gerberbach de Weinheim, allie charme historique et design intérieur moderne. Répartie sur quatre niveaux et offrant environ 192 m² de surface habitable, la propriété séduit par son agencement modulable et modernisé, garantissant un cadre de vie exceptionnel. L'alliance de l'architecture traditionnelle et d'un design intérieur contemporain et élégant fait de cette maison une opportunité unique dans ce quartier résidentiel prisé. Le rez-de-chaussée abrite un appartement indépendant. Dès l'entrée, on est séduit par le vaste espace de vie ouvert, comprenant salon et salle à manger, qui offre une atmosphère chaleureuse. Cet espace est complété par une chambre séparée, une cuisine et une salle de bains. Ce logement indépendant peut être aménagé selon vos besoins : pour accueillir des invités, de la famille, créer un bureau à domicile ou encore être mis en location. Niveau principal - Séjour, Salle à manger, Cuisine. Le niveau principal est ouvert, spacieux et accueillant. Le séjour, la cuisine et la salle à manger communiquent harmonieusement, créant un cadre de vie urbain et moderne, en harmonie avec l'architecture historique. L'alliance des poutres apparentes et des lignes épurées confère à ce niveau un caractère unique. De plus, le rez-de-chaussée comprend une buanderie pratique, un vestiaire et des toilettes invités. Ces pièces fonctionnelles complètent l'ensemble et rendent ce niveau particulièrement confortable au quotidien. À l'étage, une chambre spacieuse avec dressing attenant, un bureau et une salle de bains moderne offrent un confort de vie optimal, une grande intimité et des conditions idéales pour une vie à la fois fonctionnelle et agréable. Les combles aménagés offrent une pièce supplémentaire pouvant servir de chambre ou de salon, ainsi que le point fort de cette maison : une loggia couverte spacieuse avec une vue imprenable sur le château de Windeck. L'éclairage du soir crée une ambiance particulièrement chaleureuse, offrant une parenthèse parfaite loin du stress quotidien. La maison est située dans le quartier historique de Gerberbach, l'un des plus charmants et recherchés de la ville. La vieille ville pittoresque, la place du marché, les cafés, les restaurants, les petites boutiques et toutes les commodités sont accessibles à pied. Weinheim offre une qualité de vie exceptionnelle grâce à ses deux châteaux, son cadre naturel exceptionnel au cœur d'une forêt exotique et sa situation privilégiée au sein de la région métropolitaine Rhin-Neckar. Cette propriété bénéficie de nombreux atouts : chauffage au sol, sols en marbre, double vitrage, deux places de parking souterraines (disponibles à l'achat pour 40 000 €) et une cave voûtée pleine de charme qui confère à la maison une authenticité particulière et se prête parfaitement à la conservation du vin. Cette maison est idéale pour ceux qui recherchent de grands espaces, un agencement bien pensé et un cadre de vie moderne et harmonieux. Que ce soit pour des familles, des couples en quête d'espace supplémentaire ou des acquéreurs souhaitant un logement indépendant pour recevoir des invités ou pour un usage privé, cette propriété offre de multiples possibilités. Son

emplacement paisible, sa loggia avec vue sur les châteaux et l'alliance d'une architecture de charme et du confort moderne font de cette maison une opportunité rare à Weinheim.

CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25239646 - 69469 Weinheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com