

Weinheim

Historisches Anwesen mit exklusivem Wohnambiente

CODE DU BIEN: 26239706



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 228,57 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 148 m²**

CODE DU BIEN: 26239706 - 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: 26239706 - 69469 Weinheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26239706	Prix d'achat	875.000 EUR
Surface habitable	ca. 228,57 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1650	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

Une première impression

Dieses hochwertige Einfamilienhaus vereint architektonischen Charme mit modernem Wohnkomfort und befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 224 m² auf einem Grundstück von etwa 148 m² bietet die Immobilie ein angenehmes Wohngefühl und viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2017 umfassend modernisiert und präsentiert sich seitdem in neuwertigem Zustand. Dank der hochwertigen Ausstattung und der sorgfältigen Modernisierung erfüllt es hohe Ansprüche an Wohnqualität und zeitgemäßen Komfort. Zudem verfügt das Gebäude über einen Aufzug, der einen bequemen und barrierearmen Zugang gewährleistet. Die Zentralheizung sowie die Fußbodenheizung sorgen auch an kalten Tagen für ein angenehmes Raumklima. Mit insgesamt acht Zimmern eröffnet das Objekt zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es für die große Familie, für das Homeoffice oder zur Verwirklichung individueller Wohnideen. Die gehobene Ausstattungsqualität zeigt sich in Details wie dem verbauten Parkettboden, der durch seine klassische Optik und angenehme Haptik überzeugt.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, inklusive großzügiger Kücheninsel, die sowohl funktional als auch kommunikativ den Mittelpunkt für gemeinsames Kochen und Beisammensein bildet. Der großzügige Wohnbereich bietet Zugang zu einem Balkon, der sich zum ruhigen Innenhof hin öffnet und zusätzlichen Freiraum im Alltag ermöglicht.

Ein weiteres Highlight ist die überdachte Dachterrasse, die mit einem einzigartigen Blick auf die nahegelegene Burg aufwartet. Hier lassen sich sonnige Stunden im Freien genießen oder entspannte Abende verbringen.

Das Badezimmer setzt mit einer freistehenden Badewanne stilvolle Akzente und lädt nach einem langen Tag zum Verweilen ein. Der Einbau eines Fahrstuhls im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort und einen barrierearmen Zugang zu den

verschiedenen Ebenen – ein Pluspunkt für Bewohner aller Altersgruppen. Ein besonderes Extra stellt das separate Tiny House im Innenhof dar: Von der gesamten Wohnfläche entfallen ca. 28 m² auf dieses eigenständige Gebäude im Garten, welches ebenfalls Teil des Angebots ist und mit erworben wird. Diese zusätzliche Einheit eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Gästehaus, Homeoffice oder Rückzugsort. Aktuell ist das Tiny House vermietet. Die hervorragende Kombination aus historischem Flair und moderner Ausstattung macht dieses Einfamilienhaus besonders attraktiv. Durch den Denkmalschutz bleibt der besondere Charakter der Immobilie erhalten, während zugleich alle Annehmlichkeiten modernen Wohnens geboten werden. Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit, großzügiges Wohnen mit historischem Ambiente zu verbinden. Gerne laden wir Sie dazu ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den besonderen Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

Détails des commodités

Hochwertige Einbauküche mit moderner Kücheninsel

Stilvolles Badezimmer mit freistehender Badewanne

Balkon mit Ausrichtung zum ruhigen Innenhof

Überdachte Dachterrasse mit beeindruckendem Blick auf die Burg

Edler Parkettboden in den Wohnbereichen

Fahrstuhl im Haus für komfortablen Zugang zu allen Ebenen

Separates Tiny House im Innenhof mit ca. 28 m² Wohnfläche (zusätzlich nutzbar, z.

B. als Gästehaus oder Homeoffice) aktuell vermietet

CODE DU BIEN: 26239706 - 69469 Weinheim

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem der charmantesten und historisch gewachsenen Quartiere von Weinheim – dem beliebten Gerberbachviertel. Dieses zeichnet sich durch seine verwinkelten Gassen, liebevoll restaurierten Fachwerkhäuser und eine besonders idyllische Atmosphäre aus. Hier verbinden sich Geschichte und Lebensqualität auf einzigartige Weise.

Trotz der ruhigen und nahezu dörflichen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Die Weinheimer Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Der Bahnhof Weinheim ist schnell erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen sowie überregionalen Bahnverkehr. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A5 gelangen Sie zügig in die Metropolregion Rhein-Neckar, unter anderem nach Heidelberg, Mannheim oder Darmstadt.

Zudem lädt die unmittelbare Umgebung mit zahlreichen Grünflächen, Weinbergen und dem nahegelegenen Odenwald zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und erholsamen Ausflügen in die Natur ein.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus historischem Flair, urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

CODE DU BIEN: 26239706 - 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: 26239706 - 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