

Weinheim

## Vivere in città in una storica casa di città, con loggia e fantastica vista sul castello

Codice oggetto: 25239646



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 91 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25239646                 |
| Superficie netta    | ca. 192 m <sup>2</sup>   |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 6                        |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 1571                     |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio interrato |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 798.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2012                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 25 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

**Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento | a pavimento | Certificazione energetica | Legally not required |
|----------------------------|-------------|---------------------------|----------------------|
| Fonte di alimentazione     | Gas         |                           |                      |



**Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim

## La proprietà





**Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim

## Una prima impressione

Una casa di carattere e uno stile di vita contemporaneo. Questa casa a graticcio, restaurata con cura nel quartiere Gerberbach di Weinheim, coniuga il fascino storico con un design d'interni moderno. Distribuita su quattro livelli e con una superficie abitabile di circa 192 m<sup>2</sup>, la proprietà colpisce per la sua disposizione versatile e modernizzata, che le conferisce una qualità di vita speciale. La combinazione di architettura tradizionale ed elegante design d'interni moderno rende questa casa un'opportunità unica in questa ricercata zona residenziale. Il piano terra ospita un appartamento indipendente. Entrando, si viene subito accolti dalla zona giorno e pranzo open space, che offre un'atmosfera accogliente. Questa zona è completata da una camera da letto separata, una cucina e un bagno. L'unità è completamente indipendente e può essere utilizzata in modo flessibile: per ospiti, familiari, come ufficio o per scopi di affitto. Piano principale: soggiorno, sala da pranzo, cucina. Il piano principale è aperto, spazioso e invitante. La zona giorno, la cucina e la zona pranzo si fondono perfettamente l'una nell'altra, creando un ambiente abitativo moderno e urbano, incastonato nell'architettura storica. La combinazione di travi tradizionali e linee pulite conferisce a questo piano il suo carattere distintivo. Inoltre, il piano terra offre una pratica lavanderia, un guardaroba e un bagno per gli ospiti. Questi spazi funzionali completano il quadro generale e rendono il piano principale particolarmente confortevole per l'uso quotidiano. Al piano superiore si trovano un'ampia camera da letto con cabina armadio adiacente, uno studio e un bagno moderno. Questo piano offre un elevato comfort abitativo, ampi spazi per la privacy e condizioni eccellenti per una vita funzionale ma piacevole. La mansarda ristrutturata offre un'altra stanza che può essere utilizzata come camera da letto o zona giorno, oltre al punto forte di questa casa a schiera: l'ampia loggia coperta con la sua ambita e mozzafiato vista sul Castello di Windeck. L'illuminazione serale crea un'atmosfera particolarmente suggestiva, offrendo una perfetta fuga dallo stress della vita quotidiana. La casa si trova nello storico quartiere di Gerberbach, uno dei quartieri più affascinanti e ricercati della città. Il pittoresco centro storico, la piazza del mercato, i caffè, i ristoranti, le piccole boutique e tutti i servizi per le necessità quotidiane sono facilmente raggiungibili a piedi. Allo stesso tempo, Weinheim offre un'eccezionale qualità della vita grazie ai suoi due castelli, all'ambiente naturale della foresta esotica e agli ottimi collegamenti con la regione metropolitana del Reno-Neckar. Questa proprietà è ulteriormente impreziosita da una serie di caratteristiche interessanti: riscaldamento a pavimento, pavimenti in marmo, doppi vetri, due posti auto sotterranei (disponibili per l'acquisto a 40.000 euro) e una caratteristica cantina a volta che conferisce alla casa un tocco speciale ed è ideale come cantina per i vini. Questa casa è perfetta per chi cerca ampi spazi abitativi, una planimetria ben progettata e un ambiente abitativo moderno e armonioso. Che si tratti di famiglie, coppie che necessitano di spazio extra o acquirenti che desiderano un'unità separata per gli ospiti o per uso privato, la proprietà offre una varietà di possibilità. La posizione tranquilla, la loggia con vista sul

castello e la combinazione di architettura affascinante e comfort moderni rendono questa casa una rara opportunità a Weinheim.

**Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim**

## Dettagli dei servizi

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



**Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25239646 - 69469 Weinheim**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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