

Weinheim

# Exklusives Wohnjuwel in historischem Ambiente

*Codice oggetto: 26239717*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.995 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196,7 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 148 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26239717 - 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: 26239717 - 69469 Weinheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26239717</b>	Prezzo d'affitto	<b>2.995 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 196,7 m<sup>2</sup></b>	Costi aggiuntivi	<b>500 EUR</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Vani	<b>7</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2017</b>
Camere da letto	<b>4</b>	Stato dell'immobile	<b>Come nuovo</b>
Bagni	<b>2</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Anno di costruzione	<b>1650</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Legally not required</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>		

Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim**

## **Una prima impressione**

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und befindet sich in einem liebevoll sanierten denkmalgeschützten Gebäude. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> auf einem ca. 148 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie ein einzigartiges Wohnambiente und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für anspruchsvolle Bewohner.

Im Jahr 2017 wurde das Haus umfassend und hochwertig modernisiert. Seitdem präsentiert sich die Immobilie in einem ausgezeichneten, nahezu neuwertigen Zustand. Die gelungene Verbindung aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Ausstattung schafft eine Wohnqualität, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Insgesamt stehen sieben großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten – ob für Familien, das Arbeiten im Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte. Hochwertige Parkettböden verleihen den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche mit großzügiger Kochinsel. Sie bildet den Mittelpunkt des Hauses und lädt zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen ein. Der helle Wohnbereich bietet direkten Zugang zu einem Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der im Haus integrierte Aufzug, der einen barrierearmen Zugang zu den verschiedenen Wohnebenen ermöglicht. Eine Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung gewährleistet ganzjährig ein behagliches Raumklima.

Ein weiteres Highlight stellt die überdachte Dachterrasse dar. Von hier aus genießen Sie einen beeindruckenden Blick auf die nahegelegene Burg und können entspannte Stunden in besonderer Atmosphäre verbringen.

Auch das Badezimmer überzeugt mit stilvollen Ausstattungsdetails. Die freistehende Badewanne setzt einen eleganten Akzent und schafft einen privaten Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die Kombination aus historischem Flair, hochwertiger Modernisierung und zeitgemäßem Wohnkomfort macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt. Der Denkmalschutz bewahrt den einzigartigen Charakter des Gebäudes,

während die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen ein komfortables Wohnen auf höchstem Niveau ermöglichen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne präsentieren wir Ihnen die zahlreichen Vorzüge dieser außergewöhnlichen Immobilie persönlich.

**Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 26239717 - 69469 Weinheim**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26239717 - 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 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.

**Codice oggetto: 26239717 - 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)**