

Worms / Heppenheim an der Wiese

# Sanierte Jugendstilvilla mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten!

Codice oggetto: 25154040a



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

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 350 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25154040a
Superficie netta	ca. 350 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	12
Anno di costruzione	1907
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Country houses and manors
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



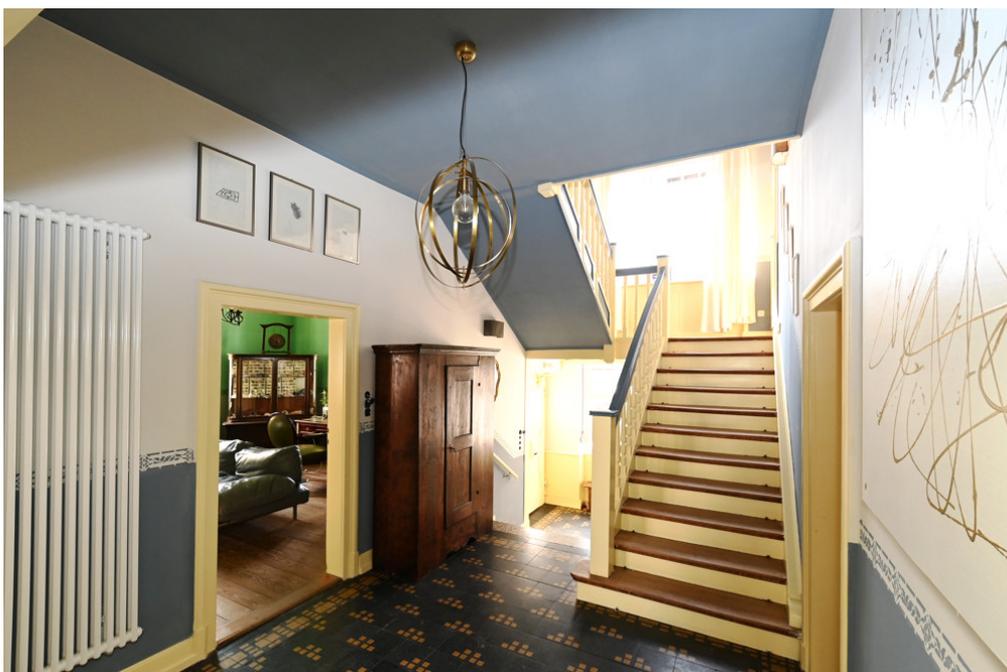
Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



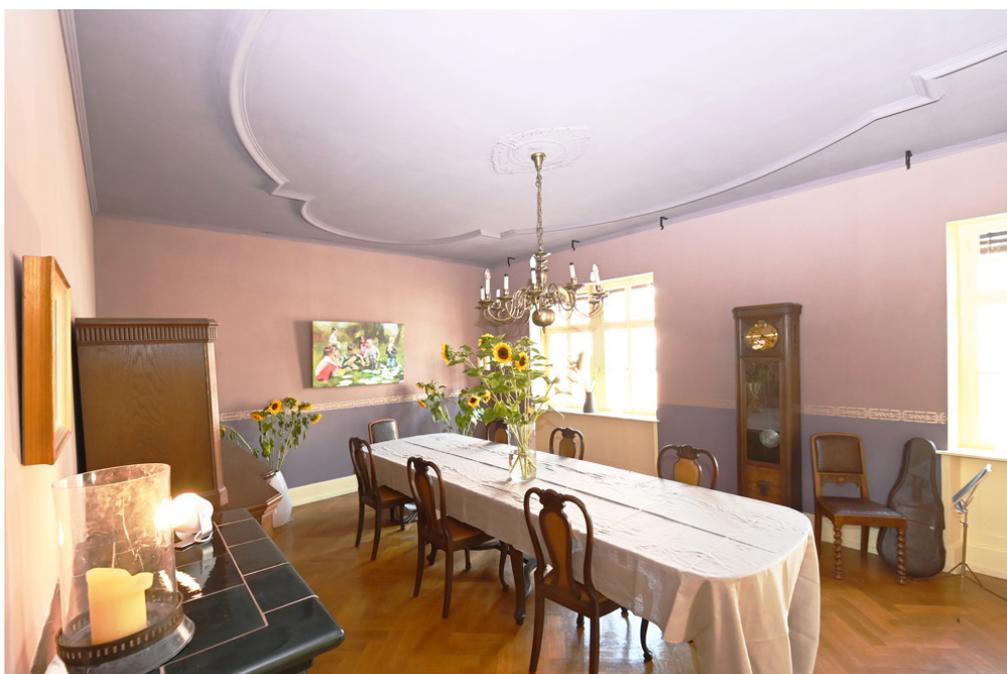
Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



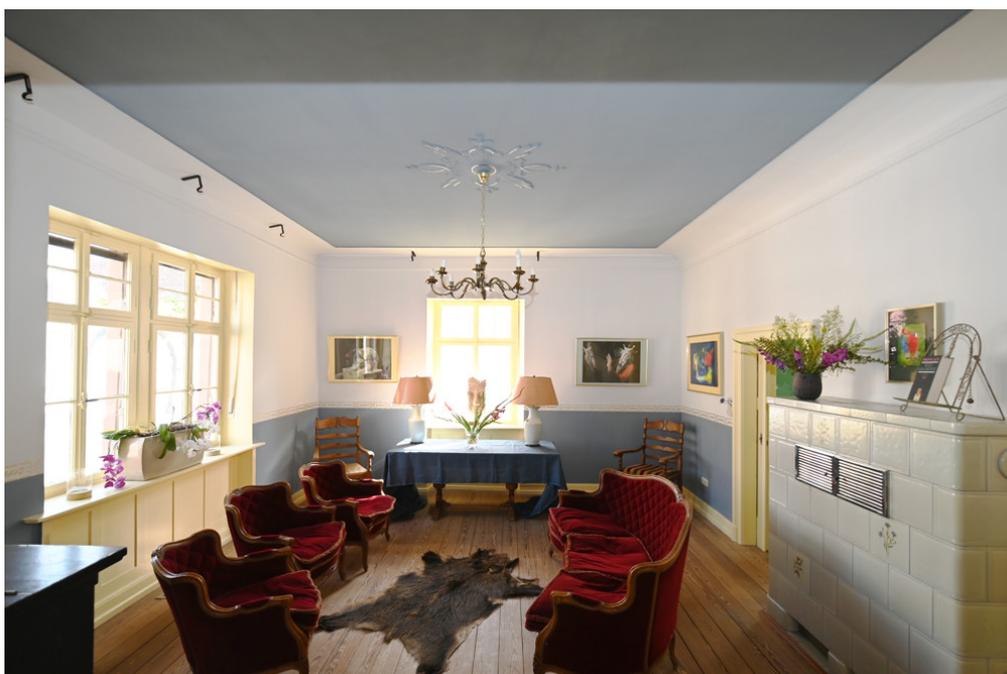
Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



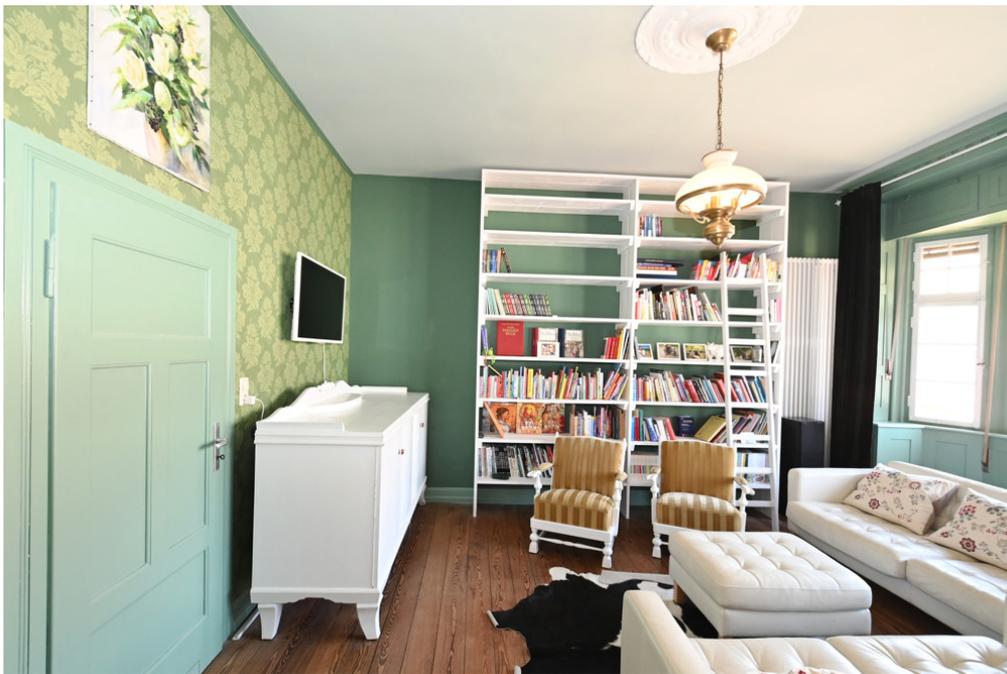
Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



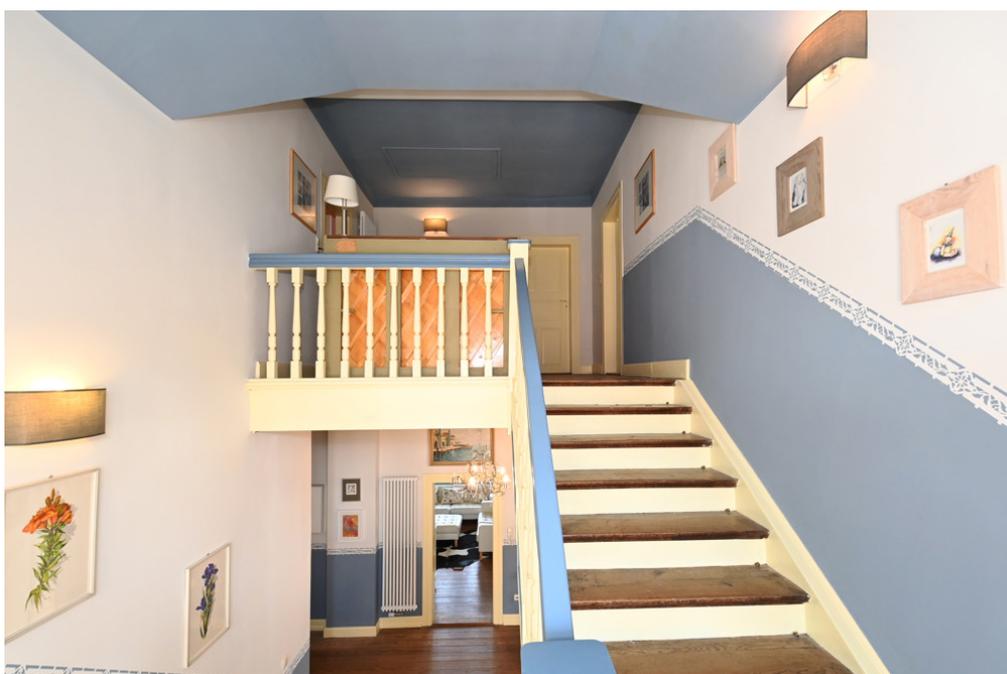
Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



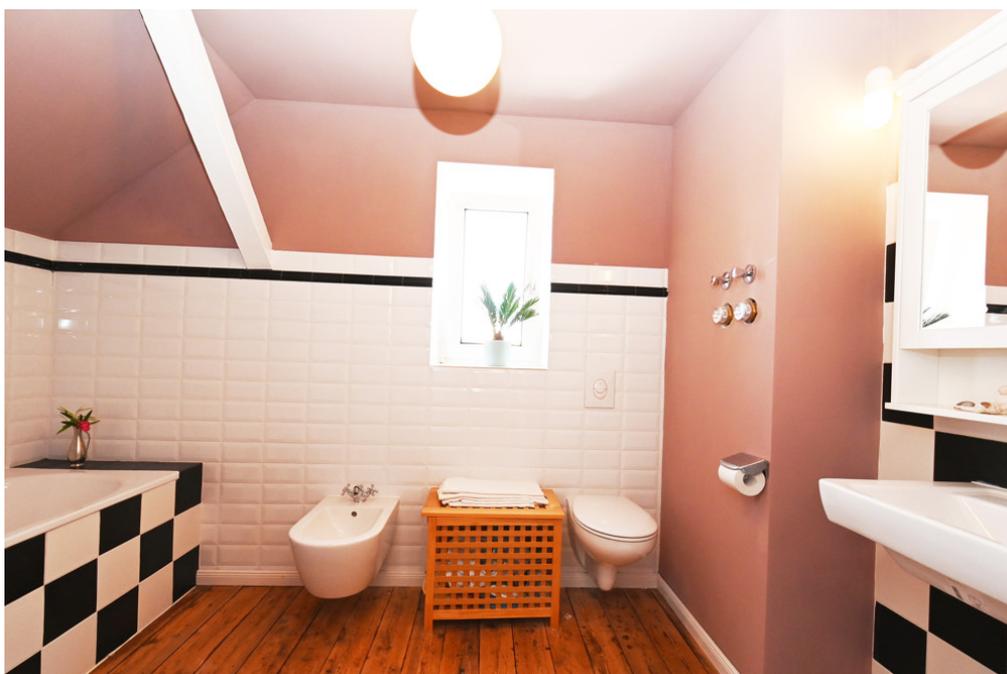
Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



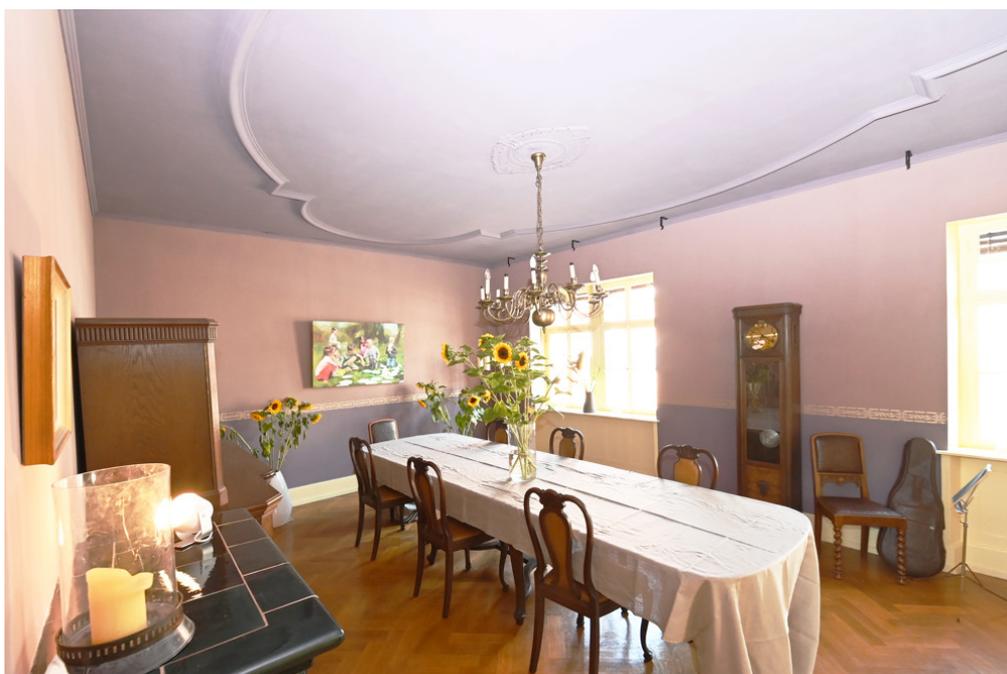
Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



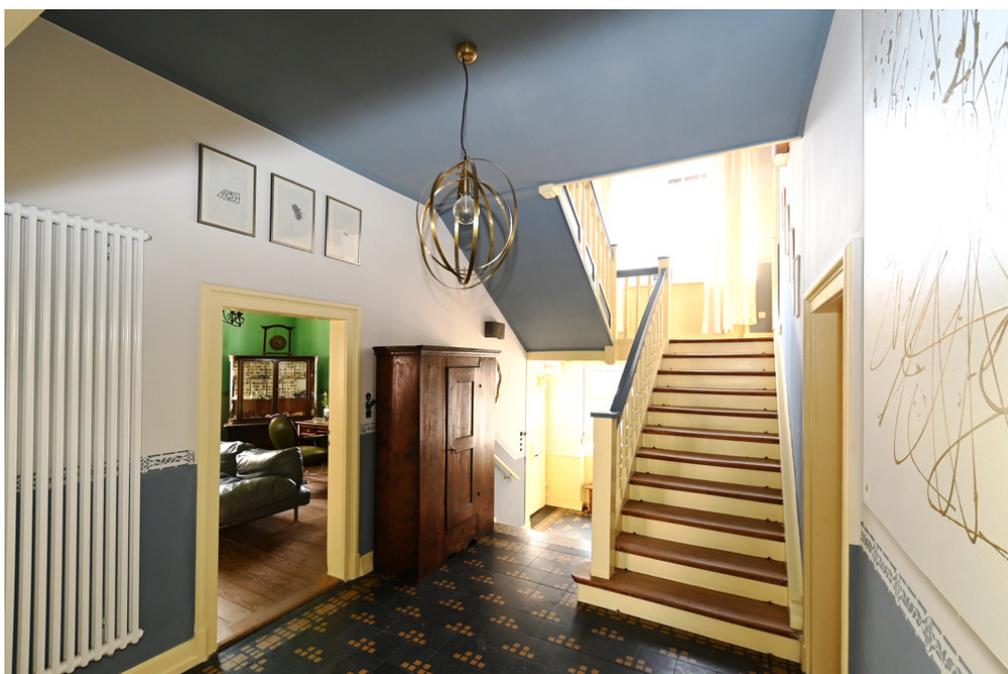
Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



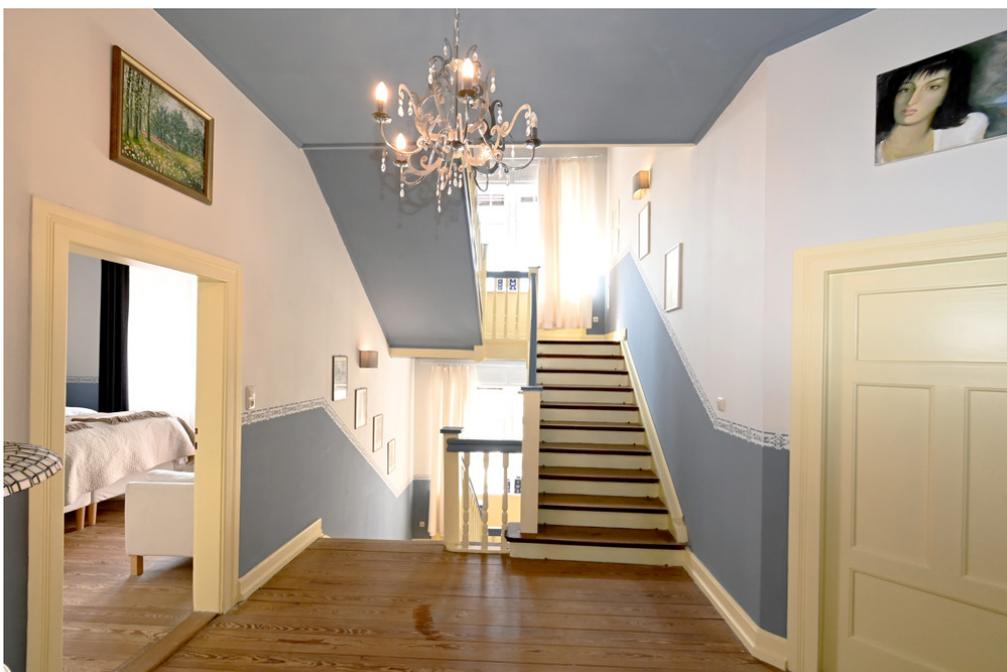
Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



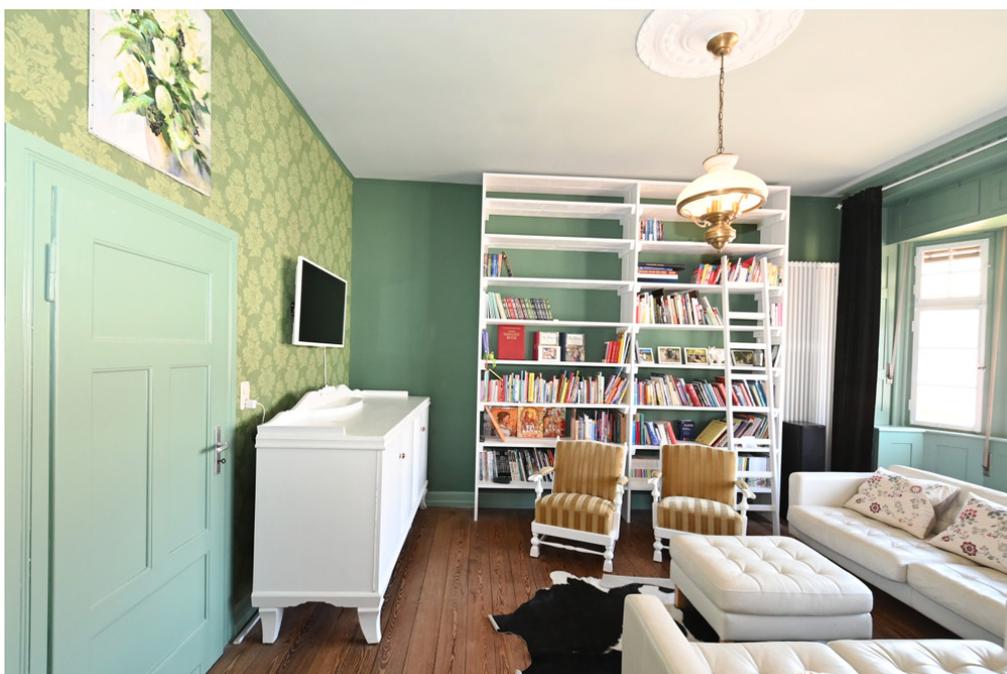
Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



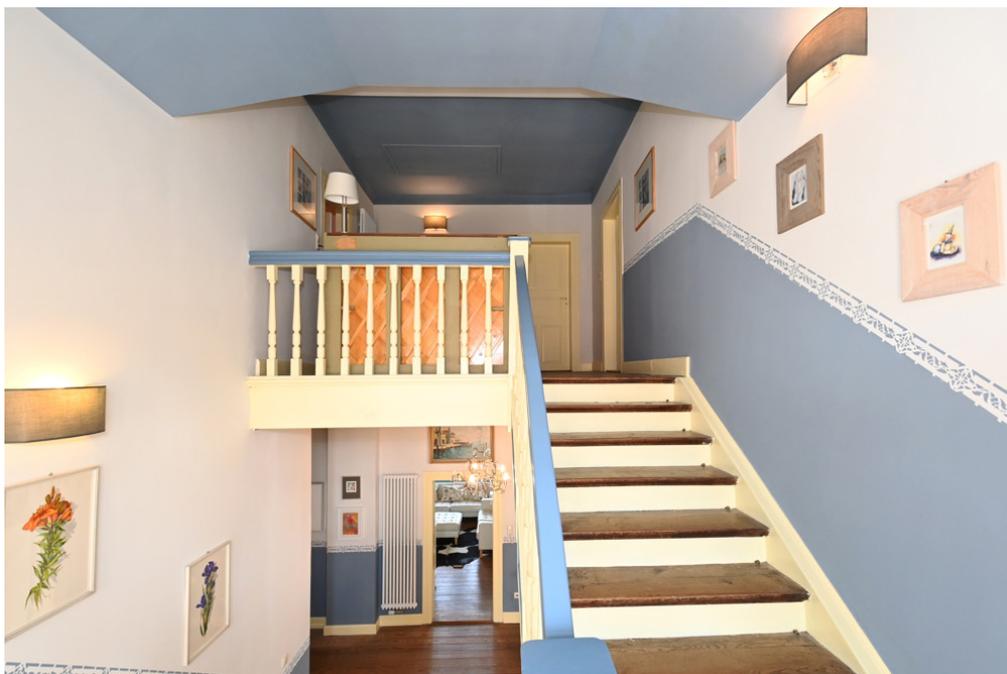
Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



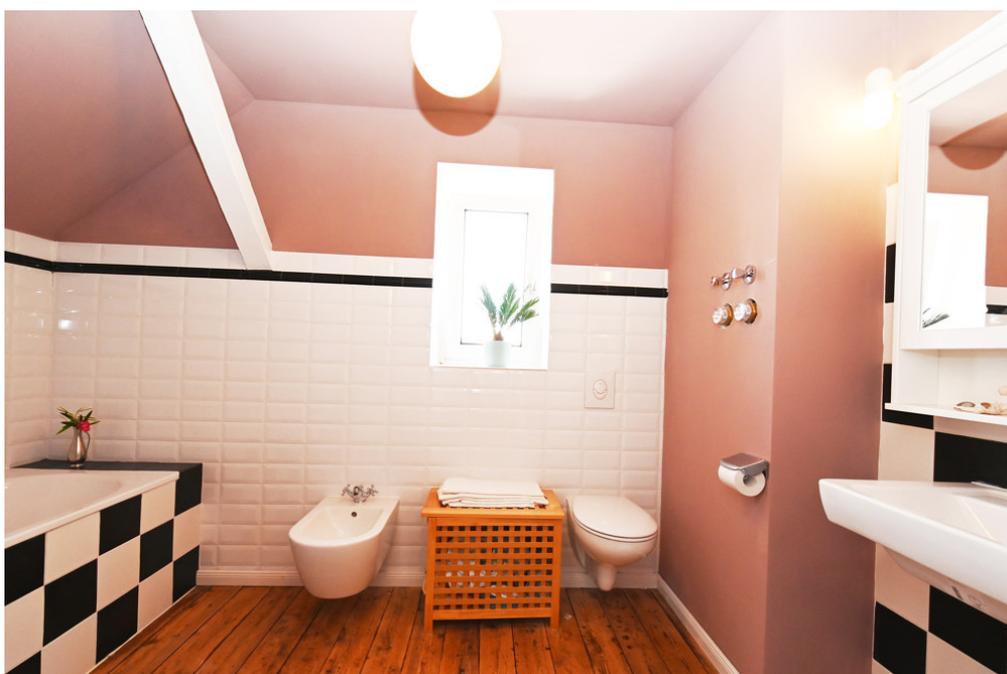
Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà



Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## La proprietà





**Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese**

## Una prima impressione

Diese charmante, denkmalgeschützte Altbauvilla, ehemals das Herrenhaus eines Weingutes, bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 350 m<sup>2</sup>.

Direkt im Eingangsbereich spüren Sie die heimelige Atmosphäre dieser besonderen Immobilie. Eine charmante breite Holzterasse, Großzügigkeit, Helligkeit und Wärme; eben ein klassischer Altbau zum Wohlfühlen!

Ideal für eine Familie mit Kindern oder in Kombination Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!

Auch eine teilweise gewerbliche Nutzung ist von den jetzigen Eigentümern als Option geplant worden, und so wurde dieses Anwesen im Jahr 2020 aufwendig modernisiert und mit der neuesten Technik ausgestattet.

Von Anfang an wurde die Modernisierung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde Schritt für Schritt vorgenommen.

Auch zukünftige Veränderungen sind hinsichtlich der Denkmalschutz-AfA finanziell attraktiv und geben dem neuen Eigentümer noch Abschreibungsmöglichkeiten. Dies sollte in Abstimmung mit einem Steuerberater gesondert besprochen werden.

Das Anwesen verfügt über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Aufteilung der jeweiligen Räumlichkeiten bietet Ihnen ganz verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss werden Ihnen vier Zimmer, die Küche und drei weitere großzügig geschnittene Zimmer geboten. Alle Zimmer führen Sie direkt in die Diele. Zwischen den beiden Stockwerken wurde ein großzügiges WC mit Tageslichtfenster eingebaut.

Im Erdgeschoss und auch im Obergeschoss wurde ein neues Vollbad geschaffen. Auch wurde zugleich eine Fußbodenheizung in der Küche und in den Bädern verlegt.

Insgesamt verfügt das Haus über zwölf Zimmer, drei Bäder (davon zwei Vollbäder) sowie ein Gäste-WC.

Im ersten Obergeschoss befinden sich fünf Zimmer und ein Balkon.

Im zweiten Obergeschoss liegen drei weitere Zimmer mit Abseiten.

Die Heizung ist eine multifunktionale Heizung, die mit Gas in Kombination mit einer Solaranlage eingerichtet wurde. Auch eine Umrüstung zu anderen Energiequellen ist hier

möglich. Eine Ergänzung der Heizung durch einen wasserführenden Kamin ist ebenso machbar. Zusätzlich wurden in zwei Bereichen Wandheizungen integriert, die situativ betrieben werden können.

Ein in Verbindung stehendes Nebengebäude ergänzt die Jugendstilvilla. Hier kann auch eine vom Stammhaus getrennte gewerbliche Nutzung umgesetzt werden. Die Kombination von stilvollem Jugendstil-Ambiente mit einem sanierten Nebengebäude, das u.a. als Büro oder Praxis betrieben werden kann, ist für Selbständige besonders attraktiv.

**Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese**

## Tutto sulla posizione

Im Ostteil von Rheinland-Pfalz liegt die ungefähr zweitausend Jahre alte Nibelungen-Stadt Worms.

Worms und Trier gehören damit zu den beiden ältesten Städten Deutschlands.

Bekannt ist Worms als Nibelungen- und Lutherstadt.

Die Stadt Worms liegt nördlich von der wirtschaftlich starken Metropolregion Rhein-Neckar und liegt südwestlich vom Rhein-Main-Gebiet und stellt damit das Bindeglied zwischen diesen beiden Wirtschaftsregionen dar.

Diese sehr verkehrsgünstige Lage und der traditionelle Weinanbau in der Region prägen den Charakter der Stadt mit seinen acht Stadtbezirken und 19 Stadtteilen.

Heute bietet Worms neben zahllosen restaurierten Kirchen und jüdischen Synagogen, eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten. Auch ein Kultur- und Tagungszentrum, eine Fachhochschule und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (Wormser Einkaufspark WEP) komplementieren das facettenreiche Bild von Worms.

In der näheren Umgebung befinden sich zudem zahlreiche renommierte VDP-Weingüter sowie eine Auswahl an sehr guten Restaurants, die die hohe Lebensqualität dieser Lage zusätzlich unterstreichen.

Codice oggetto: 25154040a - 67551 Worms / Heppenheim an der Wiese

## Partner di contatto

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

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

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

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

---

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