

Worms-Heppenheim an der Wiese

# Vierseitenhof Gesamtanlage/Herrenhaus mit Kulturdenkmal

????????? ??????????: 23010002



???? ??????: 1.300.000 EUR • ??????????: ca. 425 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ?????? ????: 2.825 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23010002 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23010002 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

?? ??? ??????

???????? ??????????	23010002	????? ???????	1.300.000 EUR
????????????	ca. 425 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	?????? Mansard	????????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	12		
????? ?????????????	1906	????? ?????????????	2020
?????? ?????????????	3 x ?????????? ??? ????????????	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 600 m <sup>2</sup> ??????
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23010002 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	??????????????????	KEIN
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 23010002 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

???????? ??????????: 23010002 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

?? ?????????





???????? ??????????: 23010002 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein herrschaftliches Herrenhaus mit Gästehaus, sowie eine ehemalige Stallung mit Scheune. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 2825m<sup>2</sup>. Das Haupt-/Herrenhaus wurde im Jahr 1906 erbaut und im Jahr 2020 unter den Denkmalschutzaufgaben umfassend modernisiert. Das Haupthaus beeindruckt durch seine großzügige Größe und die historische Architektur. Es bietet eine Wohnfläche von insgesamt 325m<sup>2</sup> auf drei Ebenen und ist ideal für eine große Familie oder als repräsentative Residenz geeignet. Im Erdgeschoss des Herrenhauses befinden sich die Wohnbereiche, darunter ein großes Wohnzimmer mit Kamin, ein elegantes Esszimmer und eine voll ausgestattete Küche. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten einen atemberaubenden Blick auf den weitläufigen Garten. Auf den oberen Etagen befinden sich die privaten Räume, darunter mehrere Schlafzimmer und Badezimmer. Die großzügig geschnittenen Zimmer bieten ausreichend Platz und Privatsphäre für die Bewohner. Der Keller bietet ausreichend Stauraum, sowie einen separaten Wirtschaftsraum. Platz für eine Weinlagerung oder einen Fitnessraum ist ebenfalls vorhanden. Das Herrenhaus zeichnet sich durch seinen nostalgischen Charme und seine hochwertige Ausstattung aus und bietet ein exklusives und komfortables Wohnambiente. Die liebevolle Restaurierung und Modernisierung des Hauses macht es zu einer wahren Perle in dieser Region. Das 1881 erbaute Gästehaus mit ca. 100m<sup>2</sup> Wohnfläche kann nach dem Kauf direkt mit Sanierungsmaßnahmen begonnen werden. Seitens der Verkäufer wurde eine Baugenehmigung für den kompletten Umbau der Stallungen und der Scheune zu weiteren 10 Wohnungen mit insgesamt ca. 1.134m<sup>2</sup> Wohnfläche erwirkt. Der weitläufige Garten ist ein absolutes Highlight der Immobilie. Auf dem großzügigen Grundstück finden sich gepflegte Grünflächen, eine Terrasse und eine idyllische Sitzecke. Der Garten bietet viel Platz mit ca. 1.400m<sup>2</sup> die sich an die Scheune anschließt. Die Gesamtanlage befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die umliegende Nachbarschaft ist geprägt von charmanten Villen und gepflegten Gärten. Durch die Mischung von historischen Charme und modernen Komfort ist sie ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein exklusives Zuhause suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern.

???????? ??????????: 23010002 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

????????????????? ??? ??????????

#### Eckdaten Haupthaus

- Baujahr: 1906
- Luxuriöse Kernsanierung: 2020
- Gesamtwohnfläche: ca. 325m<sup>2</sup>
- 3 Wohnungen in Haupthaus möglich
- 8 Wohn-,Schlaf-,Kinderzimmer
- Hochwertige Baumaterialien: Roter Sandstein, Pfälzer Eichel
- Überwiegend im Originalzustand: Parkett, Fenster, Holzrolläden, Stuck, Fliesen
- Separate Wasserversorgung und Elektroverteilung
- Gas-Zentralheizung
- Denkmalschutz

#### Eckdaten Gästehaus

- Baujahr: 1881
- Zuletzt modernisiert: 1983
- Gesamtwohnfläche: ca. 100m<sup>2</sup>
- 2 Wohnungen im Nebenhaus möglich
- Öl-Zentralheizung
- Denkmalschutz

#### Eckdaten Stallungen/Scheune

- Aktuell leerstehend
- Gesamtfläche aktuell: ca. 694m<sup>2</sup>
- Denkmalschutz

#### Eckdaten Neubau

- Wohnfläche nach Ausbau ca. 1.134 m<sup>2</sup>
- 10 exklusive Wohnungen können realisiert werden
- Garagen/Stellplätze auf dem rückliegenden Grundstück



???????? ??????????: 23010002 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

??? ??? ??? ????????????

Heppenheim ist ein Stadtteil von Worms im südlichen Wonnegau. Der Ort liegt etwa 9 Kilometer westlich der Stadt im südlichen Rheinhessen im Eisbachtal und ist umgeben von Wiesen und Ackerflächen, auf denen vor allem Wein, Zuckerrüben und Getreide angebaut werden. Mit dem Auto: Die Autobahn A 61 ist in etwa fünf Minuten zu erreichen (Abfahrt Worms). Mit dem Bus: Heppenheim verfügt über fünf Bushaltestellen, die von zwei Buslinien angefahren werden: Linie 451 Grünstadt - Worms Linie 404 Worms - Worms-Heppenheim

??????? ???????: 23010002 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 23010002 - 67551 Worms-Heppenheim an der Wiese

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49 ??????????????  
E-Mail: heidelberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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