Heppenheim (Bergstraße)

Exklusive Familienoase mit Weitblick! Haus mit Garten und separater Einliegerwohnung!

Objektnummer: 25133841

KAUFPREIS: 980.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 248 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 873 m²

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auf einen Blick

Objektnummer	25133841
Wohnfläche	ca. 248 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 35 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	29.08.2033
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	159.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen ca. 873 m² Grundstück präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 248 m² Wohnfläche plus einer separat begehbaren und abschließbaren Einliegerwohnung.

Das Haus wurde im Jahr 2013- 2021 umfassend renoviert und saniert und bietet modernen Wohnkomfort in hochwertiger Ausstattung. Die ruhige Lage kombiniert mit einem fantastischen Blick über die Rheinebene macht dieses Zuhause zu einer seltenen Gelegenheit.

Das Haupthaus bietet großzügiges Familienleben auf zwei Ebenen. Über die moderne, neu überarbeitete, Holztreppe gelangen Sie in den Obergeschossbereich. Hier ist das Herzstück die traumhaft schöne und zeitlose Einbauküche mit Platz für einen Essbereich, die das Herz eines jeden Koches höher schlagen lässt.
Der nahtlose Übergang zum lichtdurchfluteten Wohnbereich ermöglicht ein offenes Wohngefühl. Durch große Fensterflächen wohnt man hier inmitten der Natur.

Der Zugang zum uneinsehbaren Garten und zur angrenzenden Frühstücksterrasse soll hier nicht unerwähnt bleiben. Auf dieser Ebene stehen Ihnen drei sehr schöne Räume, die individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten, zur Verfügung. Komplettiert wird das Obergeschoss durch ein helles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC.

Die separat zugängliche 2-Zimmer Einliegerwohnung eignet sich ideal für Gäste, Mieter oder als Home-Office. Sie ist vollständig abgeschlossen und verfügt über einen eigenen Eingang mit davorliegender Terrasse.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige und zeitlose Materialien. Eine Pelletheizung sowie eine Solaranlage sorgen für effiziente und umweltbewusste Wärmeversorgung. Das separate Einliegerwohnungs-Konzept bietet zusätzliche Flexibilität mit eigener Heiz- und Wasseranschlusszone.

Der Außenbereich besticht durch einen Traumgarten mit gepflegter Bepflanzung und einem beeindruckenden Blick in die Rheinebene und die umliegende Natur.

Eine Doppelgarage und zwei davorliegende Stellplätze sorgen für komfortables Parken direkt am Haus.

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Ausstattung und Details

Moderne Pelletheizung*
Solarkollektoren für die Warmwassergewinnung*
Zusätzliche Fußbodenheizung im Wohn- und Küchenbereich*
Zeitlose Bodenbeläge*
Hochwertige Einbauküche mit Insel und Markengeräten der Firma Miele*
Insgesamt vier Terrassen*
unverbaubarer Blick in die Rheinebene und ins Grüne*
elektrische Rolläden im OG*
separat nutzbare Einliegerwohnung*
Gartenhaus*
komplette neuwertige Umzäunung des Grundstückes*

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Alles zum Standort

Heppenheim ist die charmante Kreisstadt des südhessischen Kreises Bergstraße und liegt malerisch eingebettet zwischen den sanften Hängen des Odenwaldes und den weiten Ebenen der Rheinebene. Die Stadt gehört zur beliebten Region der Bergstraße, die für ihr mildes Klima, ihre hohe Lebensqualität und ihre reizvolle Landschaft bekannt ist.

Mit rund 27.000 Einwohnern bietet Heppenheim eine hervorragende Infrastruktur und verbindet städtischen Komfort mit historischem Flair. Die denkmalgeschützte Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, kleinen Cafés und traditionsreichen Weinstuben bildet das lebendige Zentrum der Stadt. Wahrzeichen ist die imposante St. Peter Kirche, die über der Altstadt thront und das Stadtbild prägt.

Die direkte Lage an der A5 und A67 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregionen Rhein-Main (Frankfurt) und Rhein-Neckar (Heidelberg/Mannheim). Der Bahnhof bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr, der Frankfurter Flughafen ist in etwa 45 Minuten erreichbar.
Heppenheim durch eine gesunde Mischung aus mittelständischen Unternehmen, Verwaltungssitzen und Dienstleistungsbetrieben aus. Zudem ist die Stadt ein beliebter Wohnort für Berufspendler.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites kulturelles und sportliches Angebot machen Heppenheim zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Nicht zuletzt laden die umliegenden Weinberge und Naturgebiete zu Erholung und Aktivität in unmittelbarer Nähe ein.

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.8.2033.
Endenergiebedarf beträgt 159.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim
Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0
E-Mail: bensheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com