Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

New construction - first occupancy! Stylish detached house with separate apartment!

Property ID: 25133836



PURCHASE PRICE: 949.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 229 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 420 m²

Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

At a glance

Property ID	25133836
Living Space	ca. 229 m²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2025
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	949.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	13.06.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	20.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

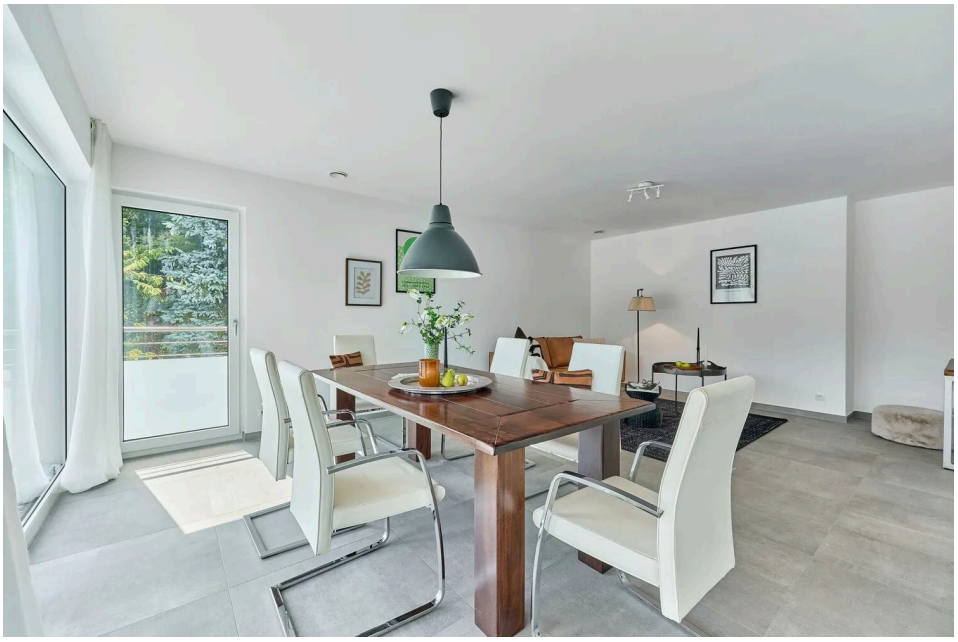
The property





Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

The property





Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

The property





Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

The property





Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

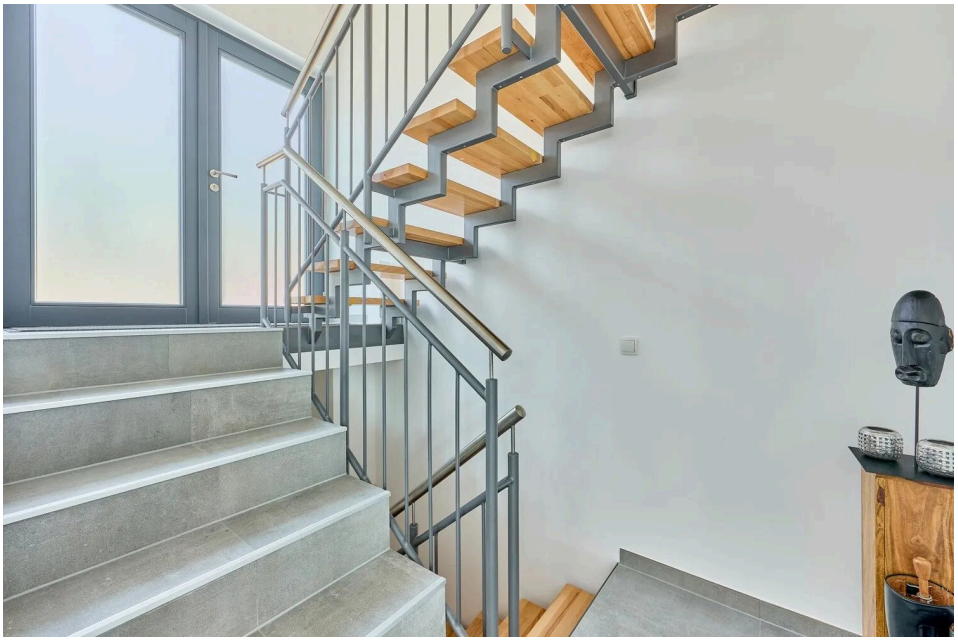
The property

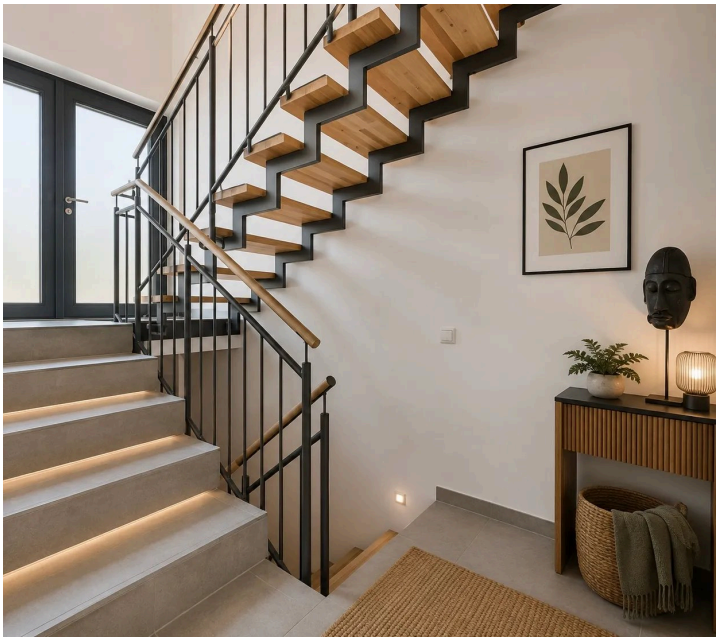




Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

The property





Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

The property





Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

The property





Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

The property





Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

The property



Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

A first impression

This impressive new construction project combines timeless Bauhaus architecture with modern design, offering everything you could wish for on approximately 220 m² of living space. The elegant and striking house is situated on a roughly 450 m² plot in the Kirschhausen district. The open floor plan creates a light-filled living environment and allows for flexible usage options. The highlight is the integrated apartment, accessible via the main staircase or an external entrance. Perfect for guests, family members, a home office, or as an additional income source. The spacious and beautiful terraces invite you to relax and unwind outdoors – ideal for social evenings or quiet moments. The house is built to KfW 40 standards, ensuring excellent energy efficiency and reducing your costs in the long run. High-quality materials, clean lines, and innovative architecture make this house truly unique. Here, modern living and comfort come together – the perfect place to realize your lifestyle!

Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Details of amenities

Niedrigenergiehausstandard „KfW 40“*
Massivhaus, alle Wände in KSL gemauert mit 16 cm Vollwärmeschutz*
Betondach mit Dammung und Dachfolie*
Großzüge Balkone und Terrassen in jedem Geschoss (Möglichkeit einer Wendeltreppe vom Erdgeschossbalkon zu Terrasse Gartengeschoss)*
Balkongeländer Glas-Edelstahl*
Balkonbelag Feinsteinzeugplatten 60/60 auf Stelzlager*
Großzügige 3-fach verglaste Kunststofffenster, 0,6 Verglasung, Rahmen außen in anthrazit*
Elektr. Rolläden anthrazit im Gartengeschoss, elektr. Jalousien anthrazit im Erd- und Obergeschoss*
Alle Räume gefliest in 75/75 Fliesen*
Bad im Obergeschoss mit großer begehbarer Dusche und freistehende Badewanne*
Kontrollierte zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung*
Wärmepumpe Vaillant mit Fußbodenheizung*
Großer Abstell- Technikraum, sehr hoch, mit der Möglichkeit einer Zwischendecke einzuziehen*
Drei frostsichere Außenzapfhähne*
Parkdeck, mit Möglichkeit in Absprache mit Nachbar zur transparenter Überdachung*
Innentreppe mit massiven Holzstufen in Buche mit Edelstahlhandlauf*
Hebepumpe im Technikraum für die Entwässerung im Gartengeschoss*

Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

All about the location

Heppenheim-Kirschhausen liegt in einer wunderschönen und ruhigen Gegend im südhessischen Landkreis Bergstraße. Die Ortschaft besticht durch ihre idyllische Lage am Rande des Naturparks Bergstraße-Odenwald, was sie zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht.

Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Städte. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die historische Altstadt von Heppenheim, die mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten zum Verweilen einlädt.

Verkehrstechnisch ist Kirschhausen hervorragend angebunden: Die Autobahnen A5 und A67 sind schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Fahrt nach Frankfurt, Darmstadt oder Heidelberg ermöglicht. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass Sie bequem mit Bus und Bahn unterwegs sind.

Für Familien und Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die malerische Landschaft des Odenwaldes führen. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, was den Alltag hier besonders komfortabel macht.

Kurz gesagt: Heppenheim-Kirschhausen ist ein begehrter Wohnort, der Ruhe, Natur und eine hervorragende Infrastruktur miteinander verbindet – perfekt für alle, die das Landleben schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen.

Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 20.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com