Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Nuova costruzione - prima occupazione! Elegante casa indipendente con appartamento separato!

Codice oggetto: 25133836



PREZZO D'ACQUISTO: 949.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 229 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 420 m^2

Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25133836
Superficie netta	ca. 229 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	949.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	13.06.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	20.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

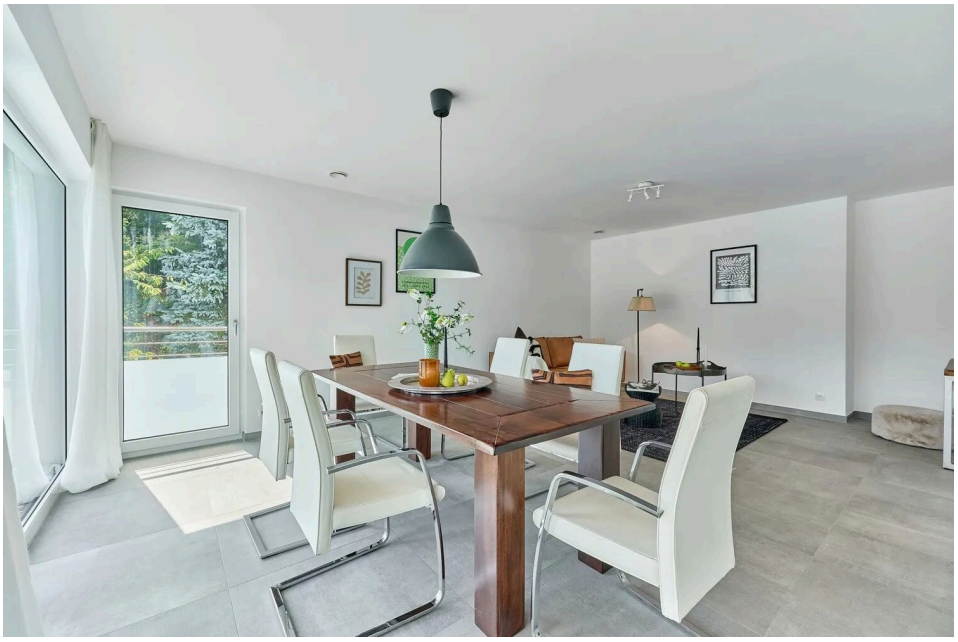
La proprietà





Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La proprietà





Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La proprietà





Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La proprietà





Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

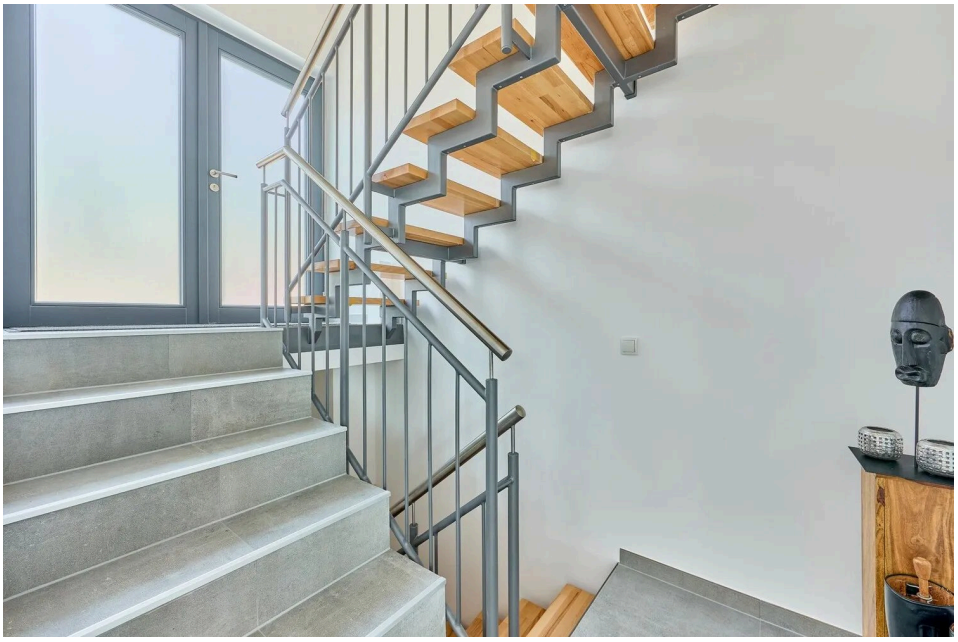
La proprietà

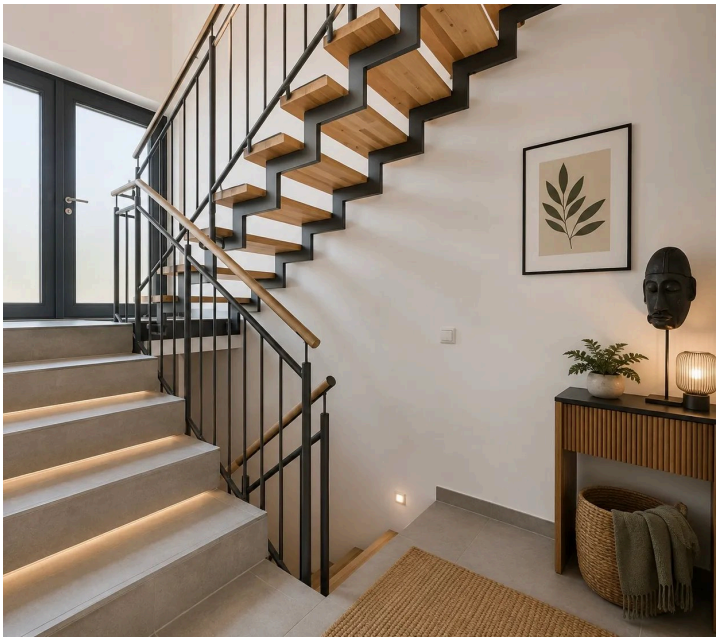




Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La proprietà





Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La proprietà





Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La proprietà





Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La proprietà





Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Una prima impressione

Questo imponente progetto di nuova costruzione combina l'intramontabile architettura Bauhaus con un design moderno, offrendo tutto ciò che si possa desiderare su circa 220 m² di superficie abitabile. L'elegante e suggestiva casa sorge su un terreno di circa 450 m² nel quartiere di Kirschhausen. La planimetria aperta crea un ambiente luminoso e consente opzioni di utilizzo flessibili. Il punto forte è l'appartamento integrato, accessibile tramite la scala principale o un ingresso esterno. Perfetto per ospiti, familiari, come ufficio o come fonte di reddito aggiuntiva. Le ampie e splendide terrazze invitano a rilassarsi e distendersi all'aperto, ideali per serate in compagnia o momenti di tranquillità. La casa è costruita secondo gli standard KfW 40, garantendo un'eccellente efficienza energetica e riducendo i costi a lungo termine. Materiali di alta qualità, linee pulite e architettura innovativa rendono questa casa davvero unica. Qui, vita moderna e comfort si fondono: il luogo perfetto per realizzare il tuo stile di vita!

Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Dettagli dei servizi

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*

Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Partner di contatto

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

Margot-Elaine Wolf-Schneider

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com