Heppenheim (Bergstraße)

Ein Ort zum Wohlfühlen! Ihr persönlicher Rückzugsort mit Blick in die Weinberge und ELW!

Objektnummer: 25133841



KAUFPREIS: 795.000 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
- Sonstige Angaben
- 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	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 35 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	29.08.2033
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	159.5 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

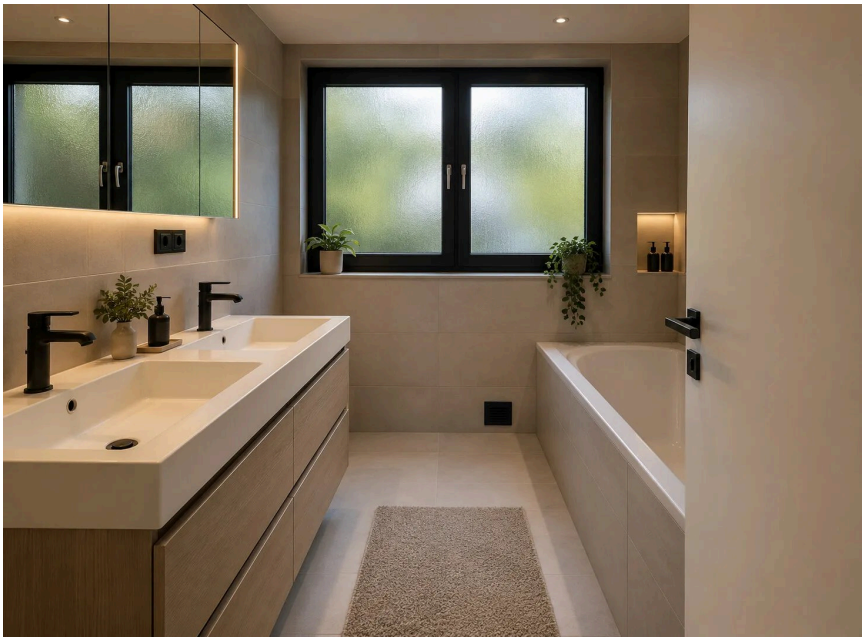




Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie





Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie





Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie

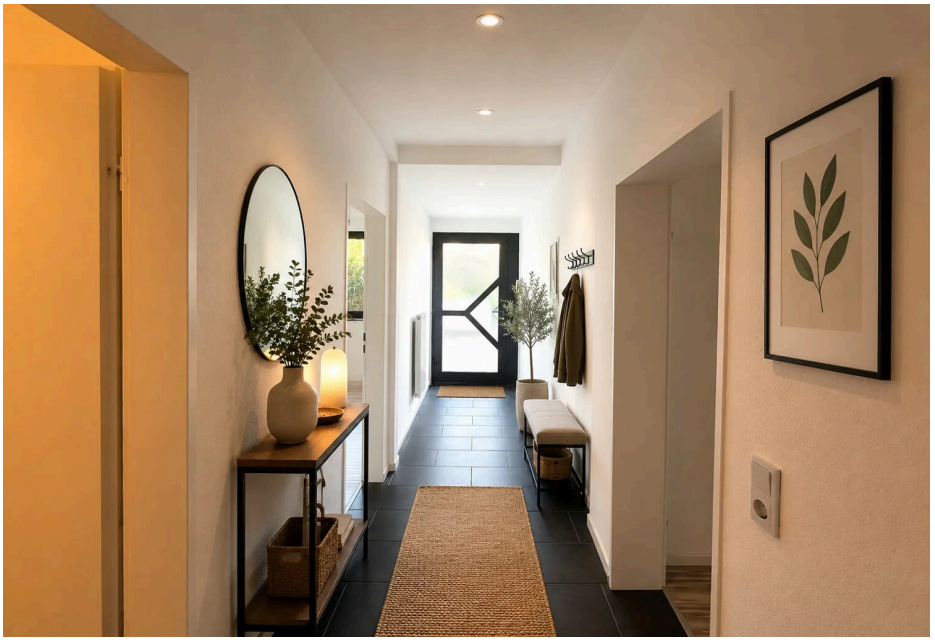




Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

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 Grundstück von ca. 873 m² präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Heppenheims. Die erhöhte Position ermöglicht einen beeindruckenden Blick über die Rheinebene und zum Steinkopf.

In den Jahren 2013 bis 2021 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Installation einer Pelletheizung und Solaranlage. Dadurch verfügt die Immobilie über eine solide technische Grundlage und bietet zugleich Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Das Haupthaus überzeugt durch großzügige Wohnflächen und ein durchdachtes Raumkonzept. Mittelpunkt des Wohnbereichs ist die moderne Einbauküche mit integriertem Essbereich, die nahtlos in das helle Wohnzimmer übergeht. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und eröffnen schöne Ausblicke ins Grüne und in den Garten.

Direkt angrenzend befinden sich die Frühstücksterrasse sowie der weitläufige Garten mit hohem Maß an Privatsphäre. Drei weitere Zimmer auf dieser Ebene bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Arbeiten oder Gäste. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Die abgeschlossene Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Terrasse eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familienangehörige, Gäste, als Homeoffice oder zur Vermietung.

Der großzügige Garten, die attraktive Aussichtslage sowie die bereits erfolgten Modernisierungen bilden hierfür eine hervorragende Basis.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit modernem anthrazitfarbenem Teckentrup Sektionaltor und zwei zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Haus. Eine integrierte Grube ist perfekt geeignet für Autobastler.

Objektnummer: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Ausstattung und Details

Moderne Pelletheizung
Solarkollektoren für die Warmwassergewinnung
Zusätzliche Fußbodenheizung im Wohn- und Küchenbereich
Zeitlose italienische Bodenbeläge im Wohn-und Küchenbereich
Hochwertige Einbauküche der Firma Häcker mit Insel und Markengeräten
Insgesamt vier Terrassen
Unverbaubarer Blick in die Rheinebene und ins Grüne
Elektrische Rollläden im OG
Separat nutzbare Einliegerwohnung, ebenfalls mit Blick in die Rheinebene und zum Steinkopf
Gartenhaus
Direkter Gartenzugang von zwei Schlafzimmern im OG
Komplette neuwertige Umzäunung des Grundstückes,
Anthrazitfarbner Doppelstabmattenzaun
Elektrisches Sektional- Tor
Erdgeschoss in Massivbauweise und OG in Holzständerbauweise

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.

Heppenheim bietet ein ausgezeichnetes Bildungs- und Betreuungsangebot mit mehreren Kindertagesstätten, Kinderkrippen, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Kurze Wege, vielfältige Betreuungsmöglichkeiten und ein breites schulisches Angebot unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit der Stadt.

Ebenso ist die klinische Versorgung durch die sehr gute Anbindung des Heppenheimer Krankenhauses an das Uniklinikum Heidelberg gegeben.

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. Die Kreisstadt Heppenheim zeichnet sich 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)

Sonstige Angaben

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