Heppenheim (Bergstraße)

Zeitloses Architektenhaus mit besonderem Wohngefühl!

Objektnummer: 26133891



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 285 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 770 m^2

Objektnummer: 26133891 - 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: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auf einen Blick

Objektnummer	26133891
Wohnfläche	ca. 285 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1973
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	193.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie





Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie





Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie





Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie





Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie





Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie





Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie





Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie





Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie





Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie





Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Die Immobilie





Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Ein erster Eindruck

Dieses massiv gebaute Architektenhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1973 überzeugt durch seine hervorragende Bausubstanz, eine zeitlos moderne Architektur und ein großzügiges Raumangebot. Die durchdachte Bauweise und der besondere architektonische Stil verleihen der Immobilie einen einzigartigen Charakter und bieten die ideale Grundlage für modernes Wohnen.

Das Herzstück des Hauses ist der imposante Wohnbereich mit Kamin und offener Treppe, die sich perfekt in das Erdgeschoss einfügt. Durch die, teilweise, giebelhohe Öffnung hat man ein ganz besonderes Raumgefühl. Hieran angrenzend befindet sich die sehr großzügige Terrasse. Von hier aus genießen Sie den Blick in den liebevoll eingewachsenen Garten und in die Natur – eine grüne Oase mit viel Privatsphäre in begehrter Wohnlage von Kirschhausen.

Die Wohnküche mit separater Speisekammer/ Schmutzküche passt sich perfekt dem gefälligen Grundriss an und komplettiert den Wohn- Ess- und Küchenbereich.

Insgesamt stehen Ihnen im Erdgeschoss drei luftige Zimmer zur Verfügung, die sich bestens als Schlaf- oder Arbeitszimmer anbieten.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung, die sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung eignet. Ein weiterer Gästetrakt mit Badezimmer im Untergeschoss ist bequem über das Treppenhaus erreichbar und besticht durch ein bodentiefes Fensterelement, das einen direkten Zugang in den Garten ermöglicht.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit zwei sehr schönen Zimmern und dem eigenen Bad, ist die perfekte Kinderetage oder der ideale Ort zum Arbeiten.

Das Haus ist vollständig unterkellert und zeichnet sich durch reichlich Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aus.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch drei Garagen sowie drei zusätzliche Stellplätze, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und Besucher bieten.

Diese Immobilie vereint solide Bauqualität, außergewöhnliche Architektur und ein großzügiges Platzangebot in einer der schönsten Lagen von Kirschhausen – ideal für Familien oder alle, die Wohnen mit den individuellen Wünschen verbinden möchten.

Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Ausstattung und Details

Individuelles Architektenhaus*
Moderner und zeitgemäßer Grundriss*
Traumhafte Terrasse im Erdgeschoss*
Großzügige Zimmer*
Ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Zimmern und Bad*
Dach komplett erneuert im Jahr 2009*
Separat zugängliche Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche und Bad*
Geräumiges Apartment mit Bad im Untergeschoss*
Wohnbereich durch die Dachform teilweise giebelhoch geöffnet*
Kamin im Wohnbereich*
Einbauküche mit angrenzender Schmutzküche*
Drei Garagen und davorliegende Stellplätze*
Garten mit absoluter Privatsphäre*

Objektnummer: 26133891 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Alles zum Standort

Die Kreisstadt Heppenheim gehört zur Region hessische Bergstraße und ist umgeben von malerischen Weinbergen und dem Wahrzeichen der Stadt, der Starkenburg.

Die Immobilie selbst befindet sich im malerisch gelegenen Ortsteil Kirschhausen in oberster und ruhiger Lage.

In Kirschhausen gib es mehrere Kindergärten und eine Grundschule. Ein Bäcker und eine Tankstelle sind vor Ort in 2 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Ortsteile Kirschhausen und Sonderbach bieten ein schönes Angebot an Freizeitaktivitäten. Ein Schwimmbad, ein Sportverein sowie ein Fußballclub ergänzen das Freizeitangebot.

Die historische Altstadt mit den wunderschönen Denkmal geschützten Häusern und dem historischen Marktplatz ist weit über die Region bekannt und beliebtes Ausflugsziel.

Heppenheim selbst verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort.

Durch die direkte Anbindung an die A5 und A67 sind die Metropolstädte Frankfurt, Mannheim und Heidelberg in ca. 30 Minuten mit dem Pkw erreichbar.

Objektnummer: 26133891 - 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: 26133891 - 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