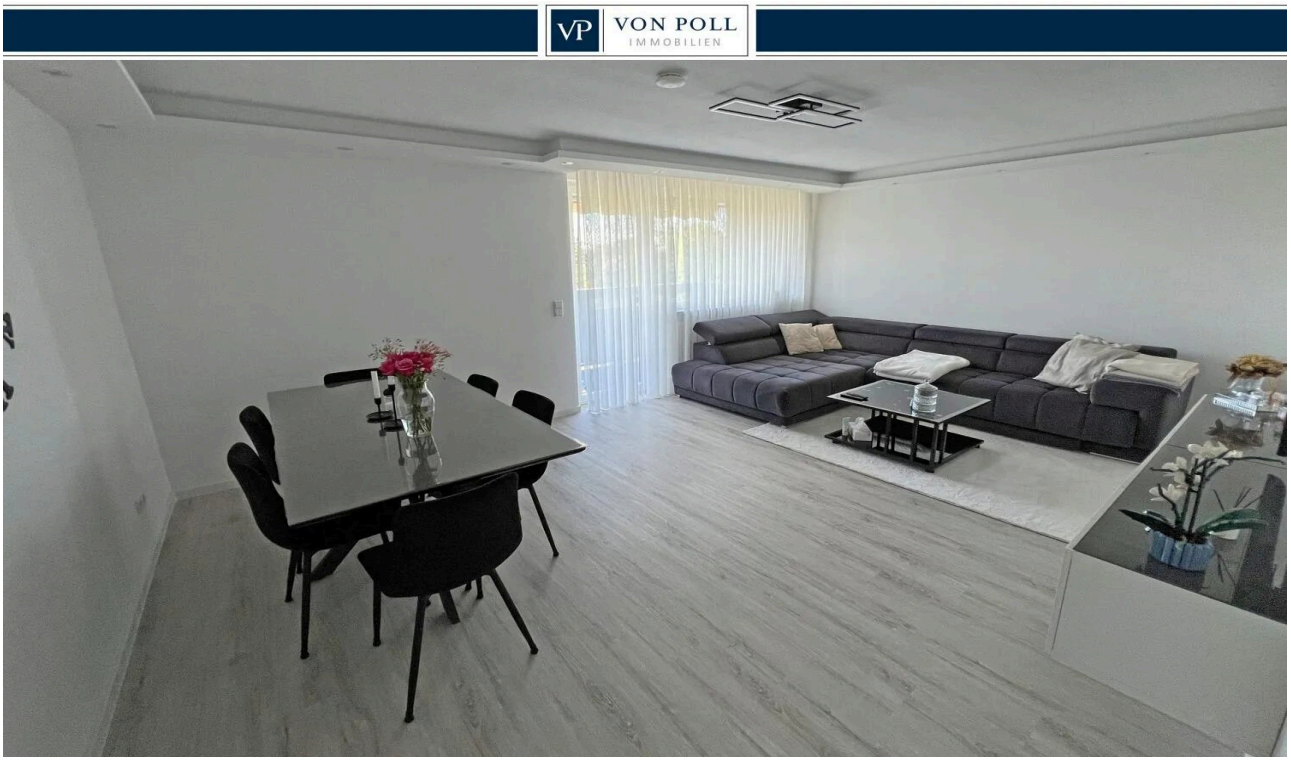
Heddesheim

Stilvolle modernisierte Eigentumswohnung mit Balkon

Objektnummer: 26239727



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

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

Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26239727
Wohnfläche	ca. 98 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	109.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

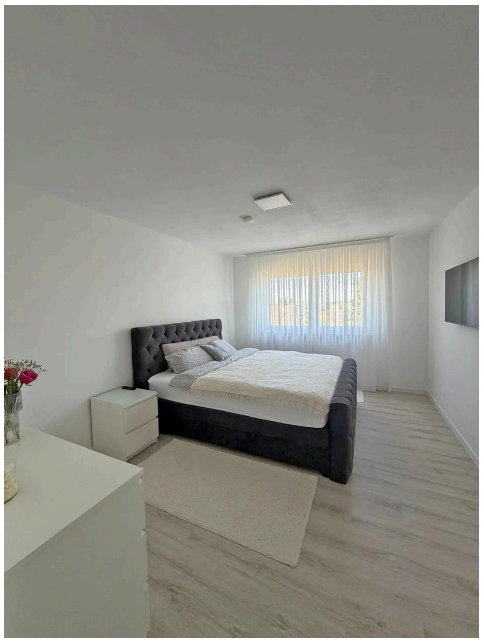
Die Immobilie

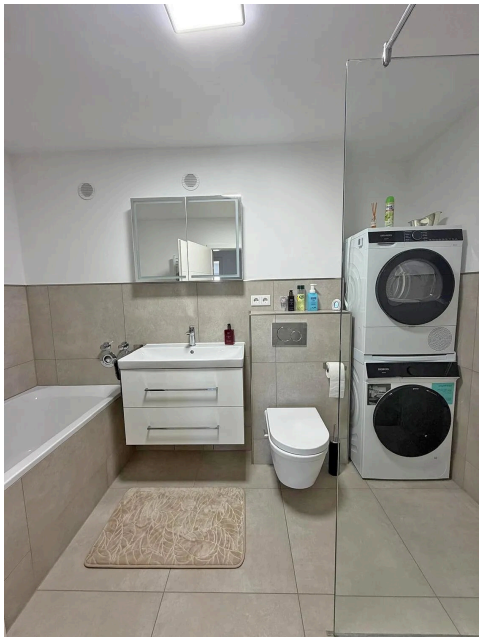




Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

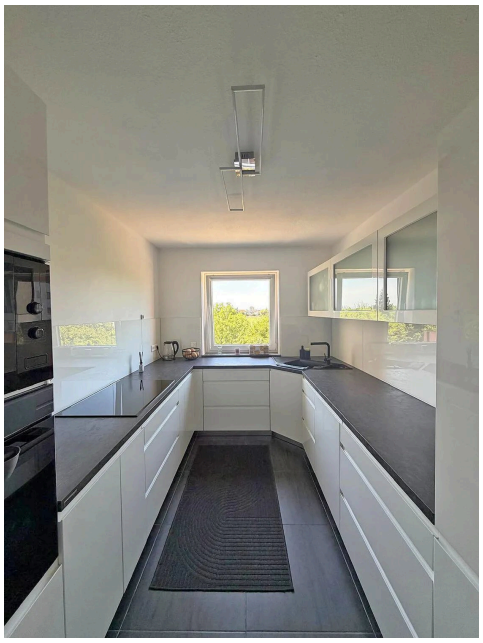
Die Immobilie

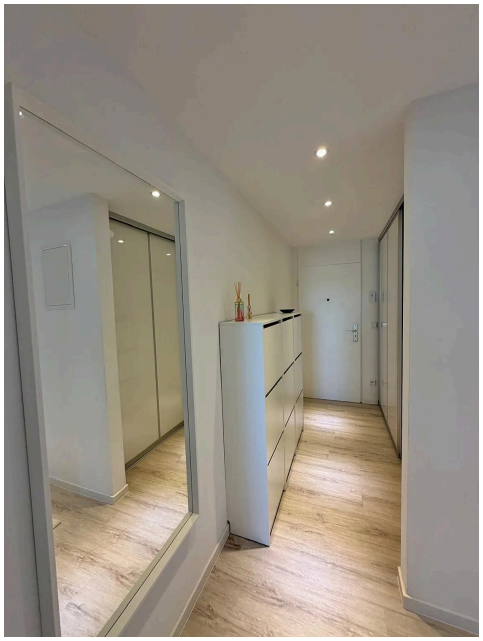




Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

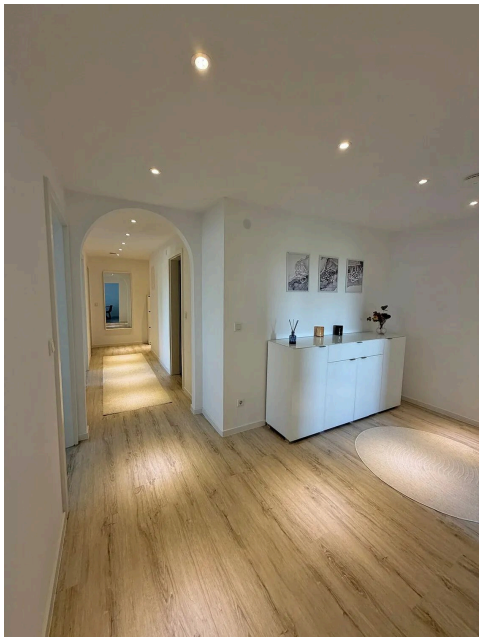
Die Immobilie





Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1973 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 98 m² und bietet insgesamt vier Zimmer. Die Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die Elektrik und Wasserleitungen erneuert sowie eine hochwertige Einbauküche eingebaut. Beheizt wird die Immobilie komfortabel und effizient über Fernwärme.

Beim Betreten der Wohnung befinden sich zunächst zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Dank ihrer guten Größe und der großen Fenster sind beide Räume hell und freundlich und bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Angrenzend befinden sich das modernisierte Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer Dusche, einem modernen Waschtisch mit Unterschrank sowie einer zeitlosen Fliesengestaltung überzeugt.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen funktionalen Grundriss. Große Fenster schaffen eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen verleihen dem Raum eine helle und einladende Atmosphäre und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet. Die moderne Balkonbrüstung sorgt für Privatsphäre, während der Bodenbelag in Holzoptik den Außenbereich harmonisch abrundet und zum Verweilen einlädt.

Die separate Küche wurde im Jahr 2024 mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Modernes Design, hochwertige Elektrogeräte sowie ein durchdachtes Stauraumkonzept schaffen ideale Voraussetzungen für komfortables Kochen. Große Fenster sorgen zudem für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.

Diese attraktive Eigentumswohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und das angenehme Wohnambiente. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

Ausstattung und Details

- Fahrstuhl
- Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Tiefgaragenstellplatz
- Teilweise Doppelverglasung und Dreifachverglasung
- Balkon
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

Alles zum Standort

Heddesheim liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar und verbindet die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Gemeinde mit einer hervorragenden Infrastruktur. Mit rund 12.000 Einwohnern gehört Heddesheim zu den beliebten Wohnorten im Rhein-Neckar-Kreis und überzeugt durch seine zentrale Lage zwischen Mannheim, Heidelberg und Weinheim.

Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A5 und A659 sowie die Bundesstraße B3 sind die Städte Mannheim, Heidelberg und Weinheim in wenigen Minuten erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Der Bahnhof Heddesheim/Hirschberg bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Mannheim, Heidelberg und Frankfurt. Der Frankfurter Flughafen ist mit dem Auto in etwa 45 Minuten erreichbar.

Heddesheim zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung aus modernem Wohnen und ländlichem Charme aus. Gepflegte Wohngebiete, weitläufige Felder und zahlreiche Grünflächen prägen das Ortsbild. Besonders beliebt ist der Heddesheimer Badesee, der in den Sommermonaten ein attraktives Naherholungsziel für Familien, Sportbegeisterte und Erholungssuchende ist. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch vielfältige Rad- und Wanderwege sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Das Ortszentrum bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen – befinden sich direkt vor Ort und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch kulturell und gesellschaftlich hat Heddesheim viel zu bieten. Ein reges Vereinsleben, traditionelle Feste sowie zahlreiche Veranstaltungen fördern das gemeinschaftliche Miteinander und machen die Gemeinde zu einem lebendigen Wohnort. Ob Straßenfeste, Weihnachtsmarkt oder sportliche Veranstaltungen – das ganze Jahr über erwartet Besucher und Einwohner ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm.

Dank der gelungenen Kombination aus naturnahem Wohnen, moderner Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der unmittelbaren Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren der Rhein-Neckar-Region zählt Heddesheim zu den attraktivsten Wohnlagen der Region. Die Gemeinde bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität in einer angenehmen Umgebung schätzen.

Objektnummer: 26239727 - 68542 Heddesheim

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: 26239727 - 68542 Heddesheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com