Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Doppelhaushälfte mit Garten, Charme und individuellem Gestaltungsspielraum

Objektnummer: 26239742



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 446 m²

Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

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

Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26239742
Wohnfläche	ca. 120 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.02.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	389.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² auf einem rund 446 m² großen Grundstück und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Das im Jahr 1968 erbaute Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung bildet eine solide Grundlage für ein komfortables und persönliches Wohnen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich, der mit einem Kamin ausgestattet ist und besonders an kühleren Tagen eine angenehme, behagliche Atmosphäre schafft. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zudem auf den Balkon, der mit einem schönen Ausblick ins Grüne zum Entspannen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Esszimmer nutzen lässt.

Im Gartengeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich hervorragend als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Von dieser Ebene aus haben Sie zudem direkten Zugang zur Terrasse, die in den Garten übergeht und mit einem schönen Blick in die Natur überzeugt.

Der derzeitige Zustand der Immobilie ist sanierungsbedürftig, eröffnet jedoch gleichzeitig die Möglichkeit, eigene Vorstellungen hinsichtlich Ausstattung, Stil und Modernität zu verwirklichen.

Das Grundstück bietet vielfältige Optionen zur Gestaltung des Außenbereichs, ob liebevoll angelegter Garten, Spielbereich für die Familie oder gemütliche Sitzplätze zum Entspannen und Genießen. Ein Pool ist ebenfalls vorhanden und kann durch eine Sanierung wieder aktiviert werden. Eine vorhandene Garage sorgt zudem für einen geschützten Stellplatz und zusätzlichen Stauraum.

Der Charme des Baujahrs verleiht der Immobilie einen besonderen Charakter. Die anstehende Sanierung bietet Käufern die Chance, das vorhandene Potenzial optimal auszuschöpfen und ein Zuhause ganz nach den eigenen Wünschen zu schaffen.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer Besichtigung vor Ort selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Ausstattung und Details

- Garage
- Kamin
- Fliesen
- Parkett
- Pool

Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Ober-Laudenbach, einem charmanten und naturnah gelegenen Stadtteil der Kreisstadt Heppenheim. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnlage und die Nähe zur Natur aus, was sie besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende macht. Vor Ort stehen ein Kindergarten sowie mehrere gastronomische Angebote zur Verfügung, die eine angenehme Nahversorgung im direkten Umfeld gewährleisten.

Heppenheim liegt in der reizvollen Region der Hessischen Bergstraße, die für ihr mildes Klima, ihre weitläufigen Weinberge und ihre hohe Lebensqualität bekannt ist. Das Stadtbild wird geprägt von der imposanten Starkenburg, die majestätisch über der Stadt thront und ein beliebtes Ausflugsziel darstellt. Die historische Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, verwinkelten Gassen und dem malerischen Marktplatz zählt zu den schönsten in der Region und zieht Besucher aus nah und fern an.

Neben dem hohen Freizeit- und Erholungswert überzeugt Heppenheim auch durch eine sehr gute Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und kulturelle Angebote sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die Autobahnen A5 und A67 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregionen. Die Städte Frankfurt am Main, Mannheim und Heidelberg sind jeweils in etwa 30 Minuten mit dem Pkw erreichbar, wodurch der Standort sowohl für Pendler als auch für Berufstätige äußerst attraktiv ist.

Insgesamt vereint die Lage naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung und einer hohen Lebensqualität.

Objektnummer: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

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: 26239742 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

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