

Heppenheim (Bergstraße)

# Modernes Reihenmittelhaus in familienfreundlicher Lage von Heppenheim!

Objektnummer: 26133895



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 200 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26133895 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26133895 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26133895
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	625.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26133895 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Endenergieverbrauch	62.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.12.2026	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2017

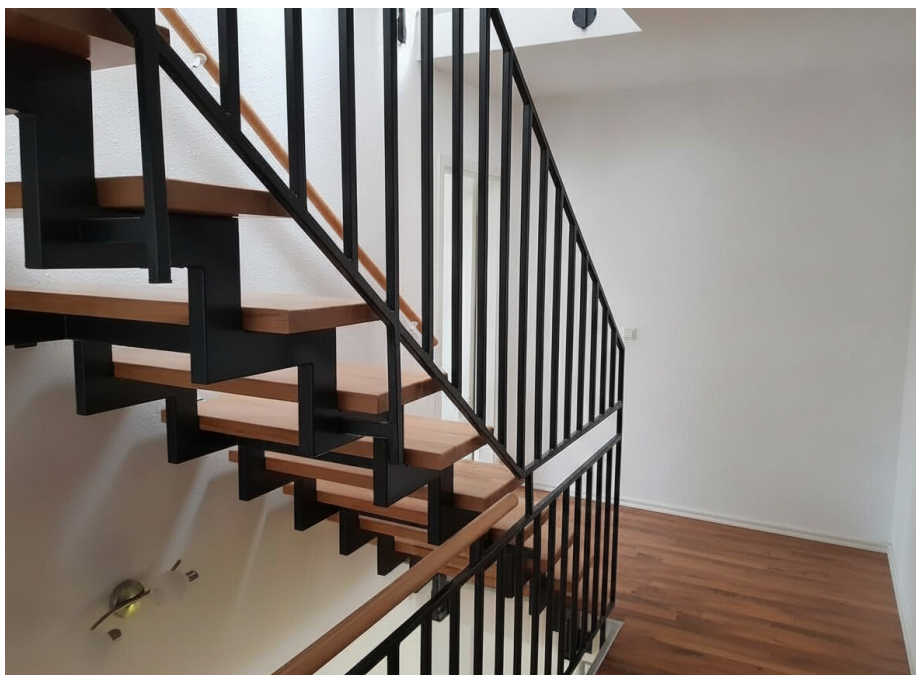
Objektnummer: 26133895 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133895 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133895 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133895 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26133895 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 2017 bietet Ihnen eine durchdachte Kombination aus zeitgemäßem Wohnen und angenehmem Umfeld. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 140 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 200 m<sup>2</sup> steht ausreichend Platz zur Verfügung, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen.

Das Haus überzeugt durch seine klare Struktur und eine Raumaufteilung, die sich gut für verschiedenste Bedürfnisse eignet. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung. Diese Raumanzahl ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Familienmitglieder, einen Arbeitsplatz im Homeoffice oder Hobbys. Das Badezimmer erfüllt mit seiner Ausstattung moderne Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Die Zahl und Größe der Zimmer sorgt für Rückzugsmöglichkeiten wie auch für gemeinsame Zeit im Alltag.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, was sich sowohl im Außen- als auch im Innenbereich widerspiegelt. Dies kommt besonders jenen entgegen, die nach einem bezugsfertigen Haus suchen.

Der Bau des Hauses wurde 2017 abgeschlossen, sodass Sie hier von einer modernen Bausubstanz profitieren. Die technischen Standards entsprechen aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort. Die gepflegte Erscheinung des Hauses und der zuverlässige Zustand bieten die Grundlage für eine angenehme Wohnatmosphäre und reduzieren den Aufwand für Renovierungen deutlich.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Lage als Reihenmittelhaus. Diese Bauweise sorgt in der Regel für einen effizienten Energieverbrauch und kann auch in puncto Ruhe und Privatsphäre punkten. Dass das Haus vollständig fertiggestellt ist, erleichtert die Planung und einen reibungslosen Einzug.

Diese Immobilie richtet sich an alle, die moderne Wohnqualität, eine solide Bauweise und flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Die Raumaufteilung mit vier Schlafzimmern eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf zusätzliche Räume legen. Dank des gepflegten Zustands und des jüngeren Baujahrs ist das Haus eine interessante Option für Käufer, die einen direkten Bezug ohne größere Maßnahmen wünschen.

Abgerundet wird die Immobilie durch einen Außenstellplatz und einen überdachten Carportplatz.

**Objektnummer: 26133895 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## **Ausstattung und Details**

**Zeitloser Grundriss\***

**Gartenhaus im Garten\***

**2 Stellplätze für Ihre Autos\***

**Hochwertige Bodenbeläge\***

**Sehr schöne Dachterrasse\***

**Sehr guter Energiestandard\***

**Tageslichtbad mit Wanne und Dusche\***

**Objektnummer: 26133895 - 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 Heppheimer 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.

Heppenheim 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: 26133895 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Weitere Informationen

**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: 26133895 - 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](mailto:bensheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**