

Heppenheim (Bergstraße)

# Stadtnahes Wohnen mit Gartenidylle!

Objektnummer: 26133864



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 654 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26133864 - 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: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26133864	Kaufpreis	529.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1948		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.01.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1945

Objektnummer: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1948, das mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Ausbaureserve viele Möglichkeiten zur eigenen Gestaltung bietet.

Der Eingangsbereich empfängt Sie freundlich und führt direkt in den Wohnbereich. Hier sorgt ein klassischer Parkettboden für ein angenehmes Wohngefühl und unterstreicht den Charakter des Hauses. Insgesamt verteilen sich die Räume auf fünf Zimmer, welche vielfältig genutzt werden können, sei es als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten Raum für individuelle Einrichtungsideen. Das Tageslichtbad ist funktional ausgestattet.

Die Küche ist zentral gelegen und praktisch geschnitten. Hier finden Sie genügend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten und gemütliche Stunden mit der Familie. Ein Balkon im Obergeschoss und eine Terrasse, mit Zugang zum Garten, erweitern den Wohnraum ins Freie und ermöglichen entspanntes Verweilen im eigenen ca. 654 m<sup>2</sup> großen Garten.

Erweiterungspotenziale bestehen sowohl im Keller- als auch im Dachbereich – hier lassen sich individuell weitere Räume nach Bedarf schaffen.

Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt: So wurden 1985 die Fenster, 2005 die Heizung und dazugehörige Leitungen sowie im Jahr 1998 das Dach erneuert. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für gleichmäßige Temperaturen im Haus. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage für weitere Modernisierungen nach individuellen

Vorstellungen.

Das große Grundstück ist sowohl für Familien mit Kindern als auch für Gartenfreunde interessant: Vielerlei Nutzungen wie Spielbereiche, Anbau von Obst und Gemüse oder ein Gartenhaus lassen sich hier problemlos realisieren.

Die zentrale Lage des Hauses sorgt für kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Einrichtungen. Eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz ermöglicht Flexibilität im Alltag.

**Objektnummer: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Ausstattung und Details

Traumhaftes Grundstück\*

Voll unterkellert\*

Unterkellerte Garage\*

Ausbaumöglichkeiten\*

Diverse Nutzungsmöglichkeiten\*

Parkettboden im Wohnbereich\*

**Objektnummer: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Alles zum Standort

Heppenheim (Bergstraße) ist die Kreisstadt des Landkreises Bergstraße im Süden des Bundeslandes Hessen. Die Stadt liegt landschaftlich reizvoll an der Hessischen Bergstraße, eingebettet zwischen der Oberrheinischen Tiefebene und den Ausläufern des Odenwaldes. Durch diese Lage verbindet Heppenheim ein mildes Klima mit hoher Wohn- und Freizeitqualität.

Verkehrstechnisch ist Heppenheim sehr gut angebunden. Über die nahegelegenen Autobahnen A5 (Frankfurt–Karlsruhe) und A67 sind die Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar schnell erreichbar. Die Bundesstraße B3 verläuft direkt durch das Stadtgebiet. Der Bahnhof Heppenheim (Bergstr) liegt an der Main-Neckar-Bahn und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Frankfurt am Main, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg.

Die Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie medizinischer und schulischer Infrastruktur ist gut erreichbar. Zudem verfügt Heppenheim über ein breites Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die umliegenden Weinberge, Wälder und Wanderwege bieten einen hohen Erholungswert und machen die Stadt zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort.

**Objektnummer: 26133864 - 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: 26133864 - 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)