Heppenheim

Natur, Ruhe, Zuhause! In bester Lage von Heppenheim!

Objektnummer: 25133858

KAUFPREIS: 790.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 220 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 863 m²

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

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

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25133858
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 23 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.12.2035

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	192.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Heppenheim bietet auf einer Wohnfläche von ca. 220 m² großzügige Möglichkeiten für unterschiedlichste Wohnwünsche. Das Haus befindet sich auf einem ca. 863 m² großen Grundstück und überzeugt nicht nur durch die Lage, sondern auch durch eine gelungene Raumaufteilung.

Das im Jahr 1969 errichtete Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Es umfasst insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob für die Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Gäste. Das moderne Badezimmer sorgt für Komfort, ebenso das erneuerte Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist das Kaminzimmer, das an kalten Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt und als zentraler Treffpunkt im Haus fungiert. Die Ausstattungsqualität ist als gut einzustufen und bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungen.

Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem der Austausch der Fenster im Jahr 1980, eine umfassende Renovierung des Obergeschosses im Jahr 2013 sowie die Dämmung des Daches von innen im gleichen Jahr. Im Jahr 2018 wurde die Heizungsanlage erneuert, was sich positiv auf die Energieeffizienz und den Wohnkomfort auswirkt.

Besonders hervorzuheben ist die Aufteilung in zwei Wohneinheiten, was dem Haus zusätzliche Flexibilität verschafft. Ob Mehrgenerationenwohnen, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder die teilweise Vermietung – hier sind zahlreiche Optionen gegeben.

Das weitläufige Grundstück bietet ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien, zum Entspannen oder für Gartenliebhaber. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig, sodass sich hier individuelle Wünsche realisieren lassen.

Für Fahrzeuge stehen im Außenbereich eine praktische Doppelgarage zur Verfügung. Diese bietet nicht nur Schutz vor Witterungseinflüssen, sondern auch zusätzlichen Stauraum.

Die Lage des Hauses in Heppenheim zählt zu den bevorzugten Adressen der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und verschiedene Freizeiteinrichtungen sind komfortabel erreichbar, was das Objekt auch für Familien attraktiv macht.

Wenn Sie Wert auf ein großzügiges Raumangebot, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ein großes Grundstück legen, ist dieses Einfamilienhaus in bester Heppenheimer Lage eine interessante Option. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Ausstattung und Details

Doppelgarage*

Zwei Wohneinheiten*

großzügiges Grundstück*

Modernisiertes Bad und Gäste- WC*

Kaminzimmer*

Bestlage in Heppenheim*

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

Alles zum Standort

Heppenheim, die charmante Kreisstadt an der hessischen Bergstraße, zählt zu den begehrten Wohnlagen der Region. Die Stadt verbindet eine historische Altstadt mit moderner Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Malerische Fachwerkhäuser, verwinkelte Gassen und der Marktplatz mit seinen Cafés und Restaurants verleihen dem Stadtkern ein besonderes Flair. Über der Stadt thront die imposante Starkenburg und bietet ein eindrucksvolles Panorama – ein Wahrzeichen, das Heppenheim weit über die Region hinaus bekannt macht.

Die Lage an der sonnigen Bergstraße sorgt für ein angenehm mildes Klima und eine hohe Lebensqualität. Naturfreunde und Aktive profitieren von zahlreichen Wander- und Radwegen, Weinbergen sowie den nahegelegenen Wäldern des Odenwaldes. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und kulturelle Angebote schnell erreichbar.

Pendler schätzen die exzellente Verkehrsanbindung: Über die Autobahnen A5 und A67 sind Darmstadt, Mannheim, Heidelberg und Frankfurt in kurzer Fahrzeit erreichbar. Zudem verfügt Heppenheim über einen gut angebundenen Bahnhof mit Regionalverbindungen entlang der Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Achse.

Heppenheim bietet damit eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe, hoher Lebensqualität und naturnahem Wohnen – ein attraktiver Standort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Objektnummer: 25133858 - 64646 Heppenheim

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: 25133858 - 64646 Heppenheim

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