

Heddesheim

# Sanierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Heddesheim

Objektnummer: 26239686



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

**KAUFPREIS: 209.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26239686 - 68542 Heddesheim**

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

Objektnummer: 26239686 - 68542 Heddesheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26239686	Kaufpreis	209.000 EUR
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	2	Provision	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1966	Ausstattung	Einbauküche

**Objektnummer: 26239686 - 68542 Heddesheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>127.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.02.2031</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1966</b>

Objektnummer: 26239686 - 68542 Heddesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239686 - 68542 Heddesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239686 - 68542 Heddesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239686 - 68542 Heddesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239686 - 68542 Heddesheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239686 - 68542 Heddesheim**

## Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Dachgeschosswohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> und bietet einen komfortablen Rückzugsort mit hochwertiger Ausstattung. Die Wohnung wurde im Jahr 2025 umfassend saniert und befindet sich in einem 4 Parteienhaus. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurden sowohl die Dachdämmung als auch die Fenster erneuert. Darüber hinaus erfolgten Erneuerungen bei den Böden, der Elektrik, den Wasserleitungen, den Heizkörpern, das Badezimmer, die Küche sowie alle Zimmertüren, sodass ein zeitgemäßes und hochwertiges Ambiente entsteht.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein gemütliches Schlafzimmer, das ausreichend Raum zur persönlichen Entfaltung bietet. Das moderne Tageslichtbad ermöglicht dank der aktuellen Modernisierungen einen hohen Wohlfühlkomfort. Durch die intelligente Raumaufteilung wird das vorhandene Platzangebot optimal genutzt.

Besonderer Wert wurde auf hochwertige Ausstattung gelegt. Die Einbauküche ist funktional gestaltet und macht das Kochen zum Vergnügen.

Ein weiteres Merkmal dieser Dachgeschosswohnung ist der Einsatz von hellen Fliesen, die dem Interieur einen modernen und zugleich eleganten Charakter verleihen. Abgerundet wird das Angebot durch ein hochwertiges Mobiliar, das im Wert von 20.000 € erworben werden kann aber nicht muss. Dadurch wird ein Einzug ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand möglich.

Eine persönliche Besichtigung gibt Ihnen die Möglichkeit, sich vor Ort von den Vorzügen dieses Wohnangebots zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin bei uns.

**Objektnummer: 26239686 - 68542 Heddesheim**

## **Ausstattung und Details**

- **Einbauküche**
- **Fliesen**
- **Hochwertiges Mobiliar (Wohnlandschaft, Essbereich, Bett sowie Schränke) für 20.000€ zu erwerben**
- **Glasschiebetüren**
- **Zweifachverglaste Kunststofffenster**

**Objektnummer: 26239686 - 68542 Heddesheim**

## **Alles zum Standort**

Heddesheim liegt im Rhein-Neckar-Kreis, nahe den wirtschaftlichen Zentren Mannheim und Heidelberg. Die Gemeinde überzeugt mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur sowie einer guten Anbindung an wichtige Verkehrswege wie den internationalen Flughafen Frankfurt. Damit bietet Heddesheim günstige Voraussetzungen für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Beruf und Freizeit. Das Umfeld kombiniert ländliche Ruhe mit moderner Infrastruktur und schafft ein sicheres Wohnumfeld.

Das Bildungsangebot ist vielfältig und umfasst verschiedene Kindertagesstätten sowie Schulen, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Der nahe gelegene Bahnhof ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Hausarztpraxen und Fachärzte in der Umgebung gewährleistet. Apotheken sind ebenfalls unkompliziert erreichbar. Für Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Spielplätze und Parks zur Verfügung, ebenso wie gut erreichbare Sporteinrichtungen. Darüber hinaus bietet Heddesheim eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken und ein komfortables Leben ermöglichen. Eine Auswahl an Cafés und Restaurants runden das Angebot ab.

Insgesamt bietet Heddesheim eine ausgewogene Infrastruktur, die den Alltag erleichtert und ein angenehmes Wohnumfeld schafft. Die Kombination aus naturnaher Lage und guter Anbindung macht den Standort attraktiv für unterschiedliche Lebensentwürfe.

**Objektnummer: 26239686 - 68542 Heddesheim**

## 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: 26239686 - 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](mailto:weinheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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