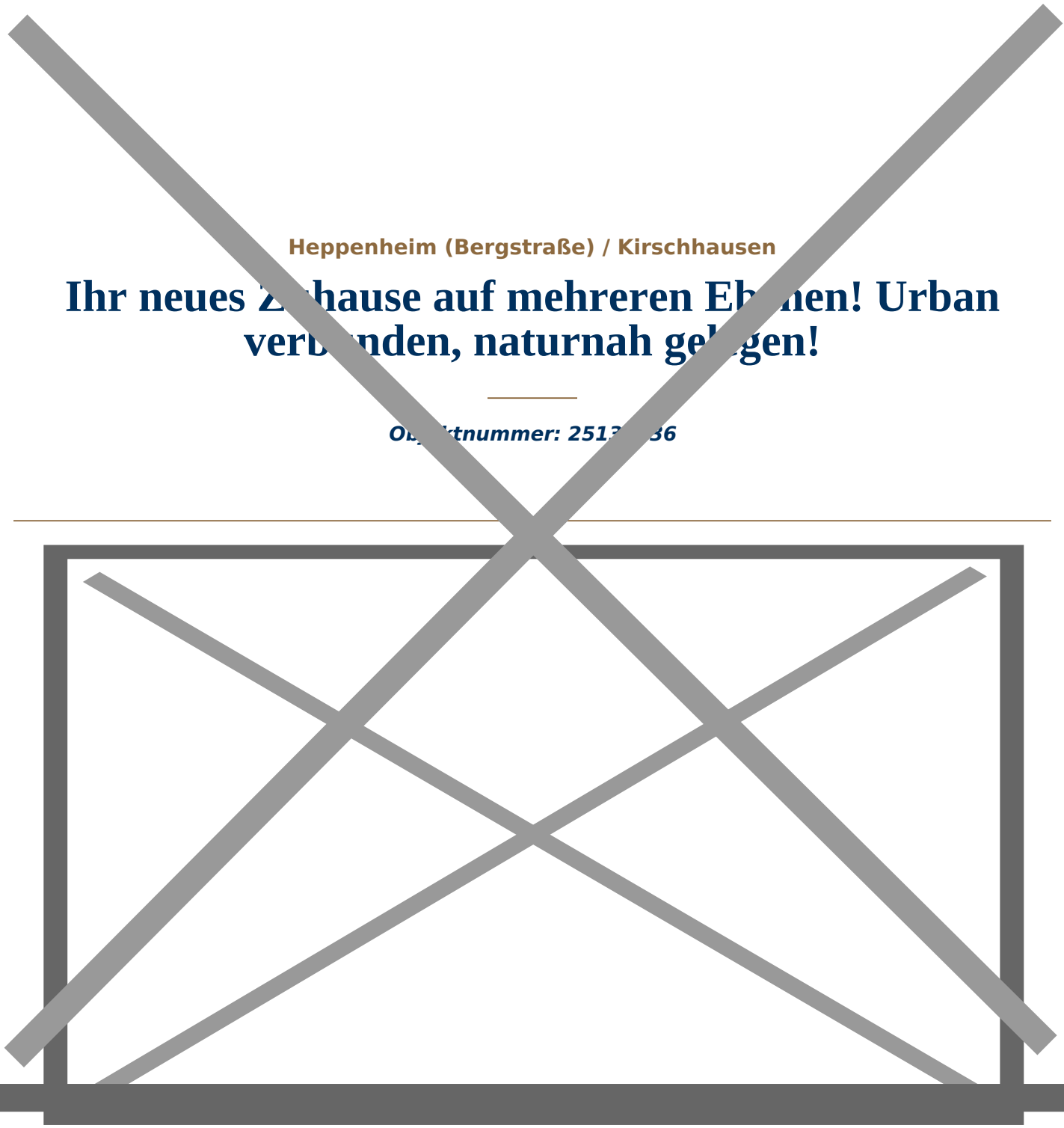
Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Ihr neues Z hause auf mehreren Eb nen! Urban verb nden, naturnah ge gen!

Objektnummer: 2513 36



KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 420 m^2



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

Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	2513383	Kaufpreis	949.000 EUR
Wohnfläche	ca. 229 m²	Hausty	Einfamilienhaus
Dachform	Pultdach	Pro on	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2	ustand der obilie	Erstbezug
Baujahr	2025	Bau e	Massiv
Stellplatz	3 x Freiplatz	Ausstat	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	20.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.06.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie



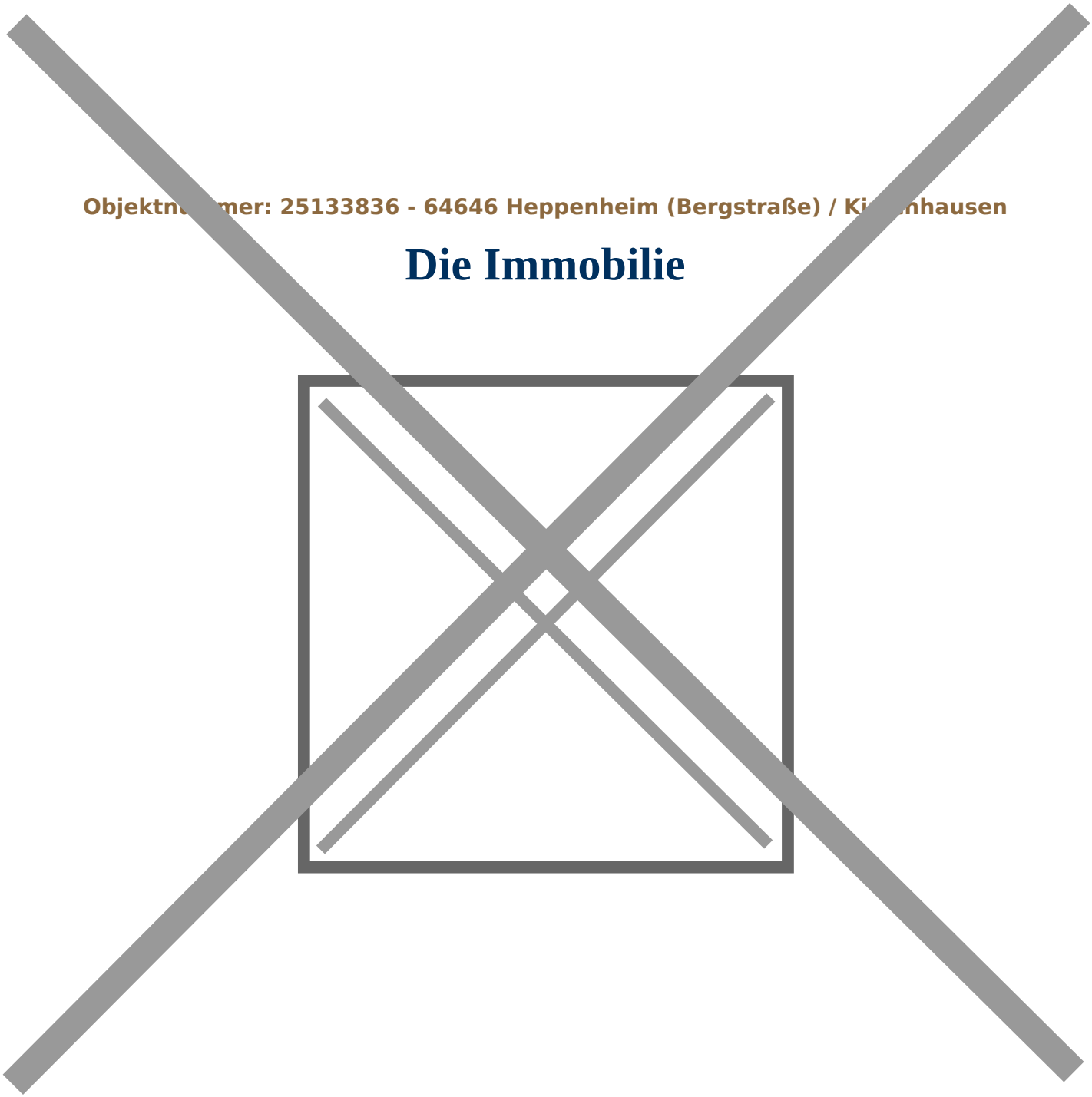
Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende Neubauprojekt vereint zeitlose Bauhaus-Architektur mit modernem Design und bietet auf ca.220 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt.

Das elegante und markant gestaltete Haus befindet sich auf einem ca. 450 m² großen Grundstück im Ortsteil Kirschhausen.

Der offene Grundriss schafft ein lichtdurchflutetes Wohngefühl und ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Highlight ist die integrierte Einliegerwohnung, die über das Treppenhaus oder einen Zugang von Außen zugänglich ist. Perfekt für Gäste, Familienmitglieder, Homeoffice oder als zusätzliche Einkommensquelle.

Die großzügigen und raumhaften Terrassen laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein – ideal für gesellige Abende oder ruhige Momente.

Das Haus wurde nach KfW 40-Standard gebaut, was für eine hervorragende Energieeffizienz sorgt und langfristig Ihre Kosten senkt.

Hochwertige Materialien, klare Linienführung und innovative Architektur machen dieses Haus zu einem echten Unikat.

Hier vereinen sich modernes Wohnen und Komfort – der perfekte Ort, um Ihren Lebensstil zu verwirklichen!

Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Ausstattung und Details

Niedrigenergiehausstandard "KfW 40"*
Massivhaus, alle Wände in KS-Vollsteinmauert mit 16 cm Vollwärmeschutz*
Betondach mit Dammung und Dachfolie*
Großzüge Balkone und Terrassen in jedem Geschoss, Möglichkeit einer Wendeltreppe vom Erdgeschossbalkon zu Terrasse Gartengeschoss)*
Balkongeländer Glas-Edelstahl*
Balkonbelag Feinsteinzeugplatten 60/60 auf Stelzlager*
Großzügige 3-fach verglaste Kunststofffenster, 0,6 Wärmeglasung, Rahmen außen in anthrazit*
Elektr. Rolläden anthrazit im Gartengeschoss, elektr. Raffstore anthrazit im Erd- und Obergeschoss*
Alle Räume gefliest in 75/75 Fliesen*
Bad im Obergeschoss mit bodengleicher begehbarer Dusche und freistehende Badewanne*
Kontrollierte zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung*
Wärmepumpe Vaillant mit Fußbodenheizung*
Großer Abstell- und Technikraum, sehr hoch, mit der Möglichkeit einer Zwischendecke einzuziehen*
Drei frostsichere Außenzapfhähne*
Parkplatz mit Möglichkeit in Absprache mit Nachbar zur transparenter Überdachung*
Innentreppe mit massiven Holzstufen in Buche mit Edelstahlhandlauf*
Hebepumpe im Technikraum für die Entwässerung im Gartengeschoss*

Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Alles zum Standort

Heppenheim-Kirschhausen liegt in einer wunderschönen und abwechslungsreichen Gegend im südhessischen Landkreis Bergstraße. Die Ortschaft besticht durch ihre idyllische Lage am Rande des Naturparks Bergstraße-Odenwald, was sie zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht.

Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Städte. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die historische Altstadt von Heppenheim, die mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten zum Verweilen einlädt.

Verkehrstechnisch ist Kirschhausen hervorragend angebunden. Die Autobahnen A5 und A67 sind schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Fahrt nach Frankfurt, Darmstadt oder Heidelberg ermöglicht. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass Sie bequem mit Bus und Bahn unterwegs sind.

Für Familien und Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die malerische Landschaft des Odenwaldes führen. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, was den Alltag hier besonders komfortabel macht.

Kurz gesagt: Heppenheim-Kirschhausen ist ein begehrter Wohnort, der Ruhe, Natur und eine hervorragende Infrastruktur miteinander verbindet – perfekt für alle, die das Landleben schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen.

Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible] für

Objektnummer: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstrasse 16, 64625 Bensheim
Tel. +49 6251 - 98 39 39 0
E-Mail: bensheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com