

Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Doppelhaushälfte mit besonderem Flair und Potenzial in idyllischer Lage

Property ID: 26239694



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 446 m²

Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

At a glance

Property ID	26239694	Purchase Price	315.000 EUR
Living Space	ca. 120 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1968	Modernisation / Refurbishment	1999
Type of parking	1 x Garage	Condition of property	In need of renovation
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	15.02.2036	Final Energy Demand	389.90 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

The property



Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

The property



Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

The property



Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

The property



Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

The property



Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

The property



Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

The property



Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

The property



Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

The property



Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

The property



Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

A first impression

Diese Doppelhaushälfte überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 111 m² auf einem rund 446 m² großen Grundstück und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Das im Jahr 1968 erbaute Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung bildet eine solide Grundlage für ein komfortables und persönliches Wohnen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich, der mit einem Kamin ausgestattet ist und besonders an kühleren Tagen eine angenehme, behagliche Atmosphäre schafft. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zudem auf den Balkon, der mit einem schönen Ausblick ins Grüne zum Entspannen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Esszimmer nutzen lässt.

Im Gartengeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich hervorragend als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Von dieser Ebene aus haben Sie zudem direkten Zugang zur Terrasse, die in den Garten übergeht und mit einem schönen Blick in die Natur überzeugt.

Der derzeitige Zustand der Immobilie ist sanierungsbedürftig, eröffnet jedoch gleichzeitig die Möglichkeit, eigene Vorstellungen hinsichtlich Ausstattung, Stil und Modernität zu verwirklichen.

Das Grundstück bietet vielfältige Optionen zur Gestaltung des Außenbereichs, ob liebevoll angelegter Garten, Spielbereich für die Familie oder gemütliche Sitzplätze zum Entspannen und Genießen. Ein Pool ist ebenfalls vorhanden und kann durch eine Sanierung wieder aktiviert werden. Eine vorhandene Garage sorgt zudem für

einen geschützten Stellplatz und zusätzlichen Stauraum.

Der Charme des Baujahrs verleiht der Immobilie einen besonderen Charakter. Die anstehende Sanierung bietet Käufern die Chance, das vorhandene Potenzial optimal auszuschöpfen und ein Zuhause ganz nach den eigenen Wünschen zu schaffen.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer Besichtigung vor Ort selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Details of amenities

- Garage
- Kamin
- Fliesen
- Parkett
- Pool

Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

All about the location

Die angebotene Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Ober-Laudenbach, einem charmanten und naturnah gelegenen Stadtteil der Kreisstadt Heppenheim. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnlage und die Nähe zur Natur aus, was sie besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende macht. Vor Ort stehen ein Kindergarten sowie mehrere gastronomische Angebote zur Verfügung, die eine angenehme Nahversorgung im direkten Umfeld gewährleisten.

Heppenheim liegt in der reizvollen Region der Hessischen Bergstraße, die für ihr mildes Klima, ihre weitläufigen Weinberge und ihre hohe Lebensqualität bekannt ist. Das Stadtbild wird geprägt von der imposanten Starkenburg, die majestätisch über der Stadt thront und ein beliebtes Ausflugsziel darstellt. Die historische Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, verwinkelten Gassen und dem malerischen Marktplatz zählt zu den schönsten in der Region und zieht Besucher aus nah und fern an.

Neben dem hohen Freizeit- und Erholungswert überzeugt Heppenheim auch durch eine sehr gute Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und kulturelle Angebote sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die Autobahnen A5 und A67 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregionen. Die Städte Frankfurt am Main, Mannheim und Heidelberg sind jeweils in etwa 30 Minuten mit dem Pkw erreichbar, wodurch der Standort sowohl für Pendler als auch für Berufstätige äußerst attraktiv ist.

Insgesamt vereint die Lage naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden

Anbindung und einer hohen Lebensqualität.

Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Other information

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.

Property ID: 26239694 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Ober-Laudenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com