

Heppenheim (Bergstraße)

# Stadtnahes Wohnen mit Gartenidylle!

**CODE DU BIEN: 26133864**



**PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 654 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26133864	Prix d'achat	529.000 EUR
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1948		
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.01.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1945

CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Détails des commodités

Traumhaftes Grundstück\*

Voll unterkellert\*

Unterkellerte Garage\*

Ausbaumöglichkeiten\*

Diverse Nutzungsmöglichkeiten\*

Parkettboden im Wohnbereich\*

**CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26133864 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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