

Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Emménagez et sentez-vous chez vous ! Maison jumelée neuve dans un quartier calme avec un magnifique jardin !

**CODE DU BIEN: 25133842**



**PRIX D'ACHAT: 615.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 236 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

- 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: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25133842	Prix d'achat	615.000 EUR
Surface habitable	ca. 133 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Première occupation
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 49 m <sup>2</sup>
Année de construction	2025	Aménagement	Terrasse, WC invités
Place de stationnement	2 x surface libre		

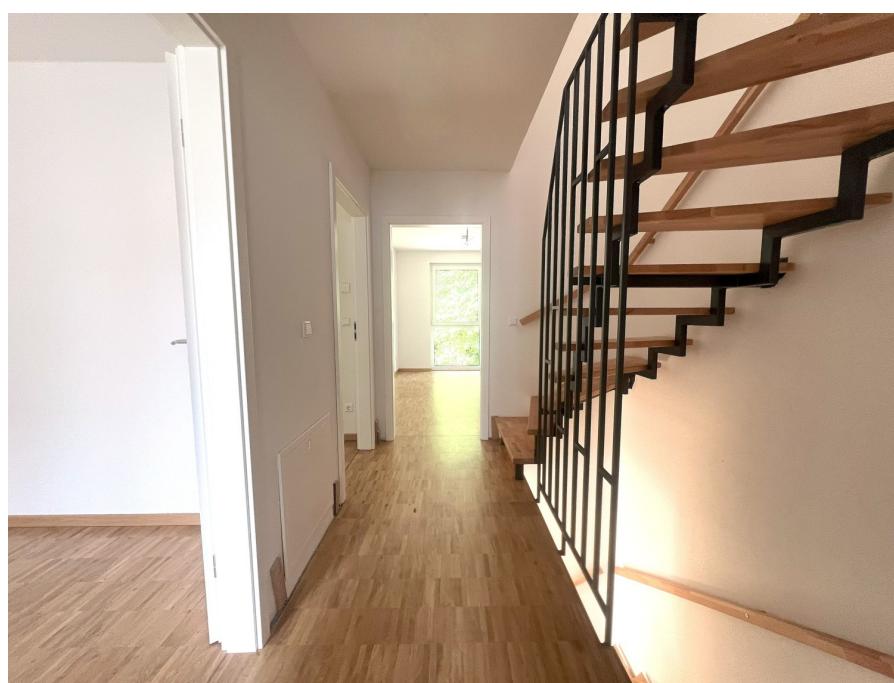
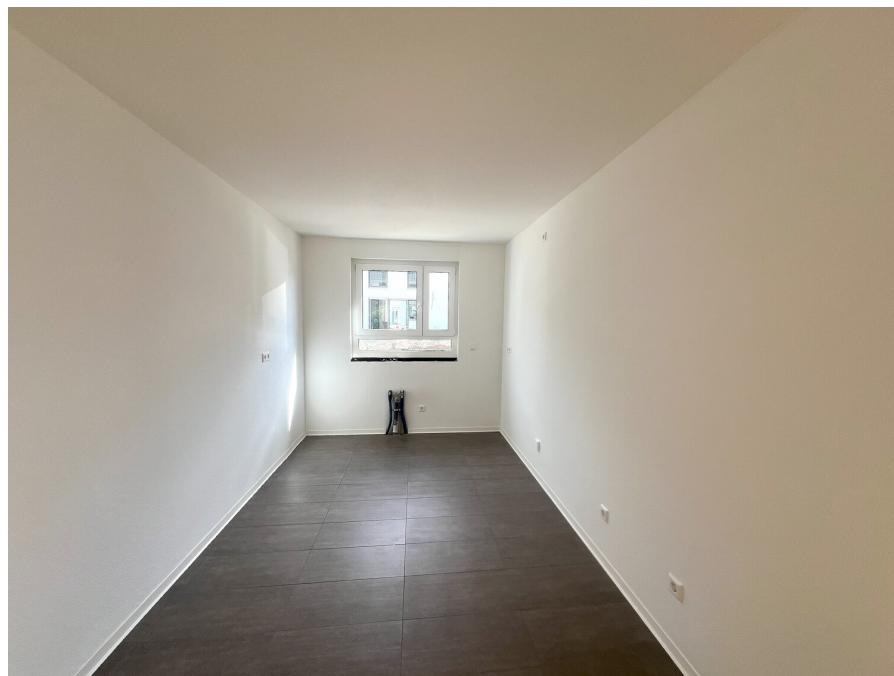
**CODE DU BIEN: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	26.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.12.2032	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

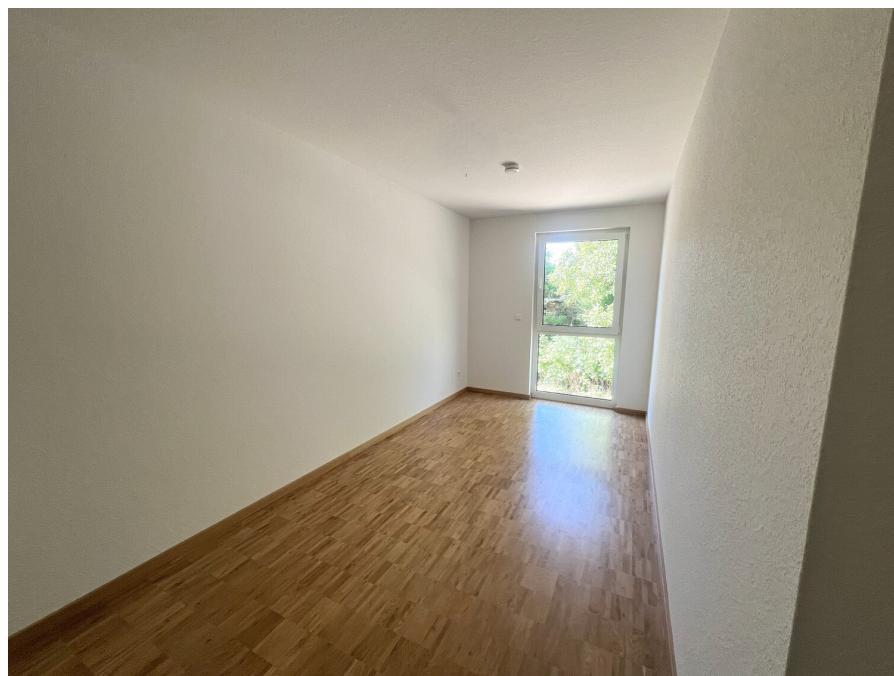
CODE DU BIEN: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## La propriété



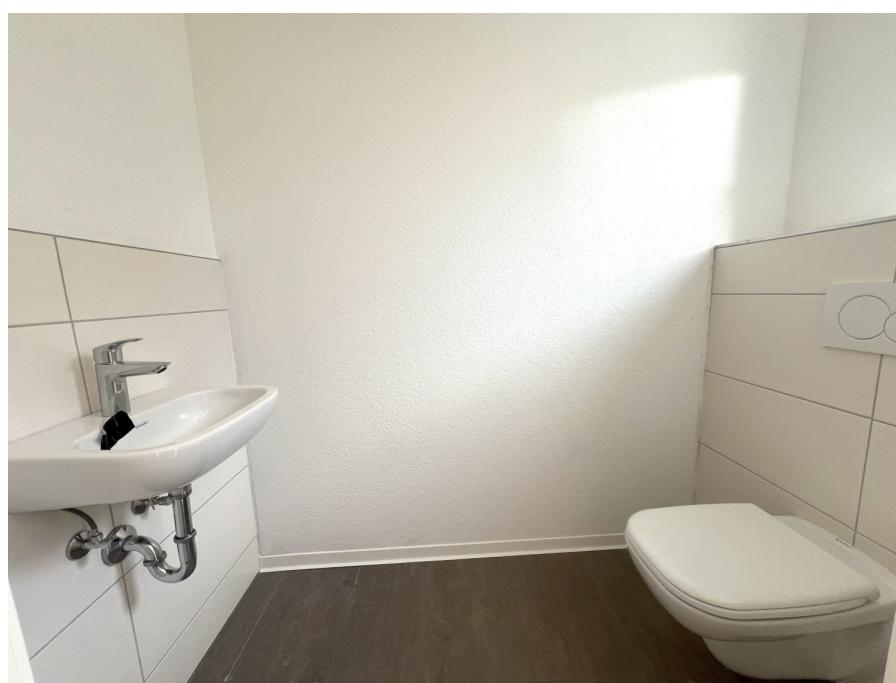
CODE DU BIEN: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette maison moderne et familiale se situe dans un nouveau lotissement prisé, au sein d'un quartier agréable. Bénéficiant d'un emplacement calme et pratique, d'un agencement bien pensé et de prestations haut de gamme, cette maison offre aux couples et aux familles l'opportunité idéale de créer leur propre havre de paix et de profiter d'un mode de vie contemporain et écoénergétique. D'une surface habitable généreuse d'environ 125 m<sup>2</sup>, elle est répartie sur trois niveaux. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée accueillant mène à un séjour/salle à manger ouvert et lumineux, baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. Cet espace comprend une cuisine américaine spacieuse, idéale pour cuisiner ensemble, et un accès direct à la terrasse ensoleillée. Le parquet, présent dans les pièces à vivre et les chambres, souligne le design moderne des espaces de vie et crée une harmonie parfaite entre confort et élégance. L'escalier conduit à l'étage, où trois chambres offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, bureau ou chambres d'amis. La salle de bain, lumineuse et baignée de lumière naturelle, est équipée d'une baignoire, d'une douche séparée et d'une robinetterie élégante, offrant un espace de détente confortable. Une attention particulière a été portée à la construction écoénergétique : cette maison neuve est équipée d'un système d'isolation thermique extérieure moderne et d'une pompe à chaleur air-eau, garantissant un chauffage durable et économique. L'installation ultérieure d'un système photovoltaïque ou de capteurs solaires thermiques est possible, offrant ainsi des solutions supplémentaires pour réaliser des économies d'énergie. Cette maison propose un confort de vie moderne, des équipements adaptés aux besoins futurs et un havre de paix pour toute la famille.

**CODE DU BIEN: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

## Détails des commodités

2 Außenstellplätze\*

Luft- Wärme- Pumpe\*

Wärmedämmverbundsystem\*

Familienfreundliches, neu erschlossenes Wohngebiet\*

Parkettböden in den Wohn und Schlafbereichen\*

Tageslichtbad mit Wanne und Dusche\*

Neubau\*

Installierung einer Photovoltaikanlage oder Solarkollektoren jederzeit möglich\*

**CODE DU BIEN: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

## Tout sur l'emplacement

Heppenheim-Kirschhausen liegt in einer wunderschönen und ruhigen 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.

**CODE DU BIEN: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 26.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

## 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)