

**Heppenheim**

# Le style des années 60 avec un plan moderne et un studio indépendant, le meilleur emplacement à Heppenheim !

**CODE DU BIEN: 25133858**



**PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 863 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

- **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: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25133858                      |
| Surface habitable      | ca. 220 m <sup>2</sup>        |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1969                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 790.000 EUR                                                                 |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                         |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Modernisation / Rénovation   | 2013                                                                        |
| État de la propriété         | Bon état                                                                    |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Surface de plancher          | ca. 23 m <sup>2</sup>                                                       |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Informations énergétiques

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| <b>Chauffage</b>                                 | <b>Huile</b> |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.12.2035   |

|                                                                |                                   |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Certification<br/>énergétique</b>                           | <b>Diagnostic<br/>énergétique</b> |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 192.00 kWh/m²a                    |
| Classement<br>énergétique                                      | G                                 |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1969                              |

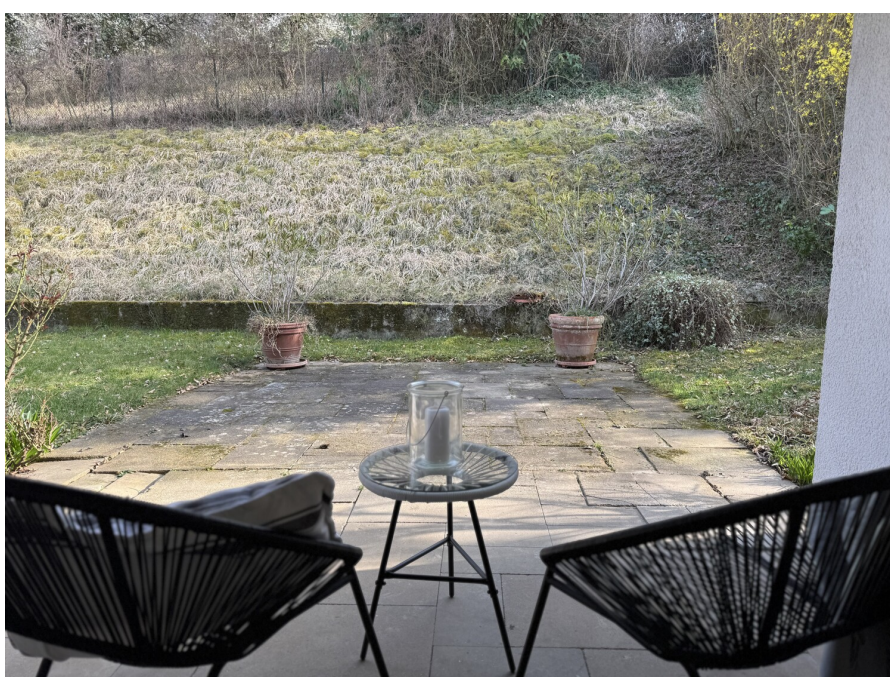
**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La propriété



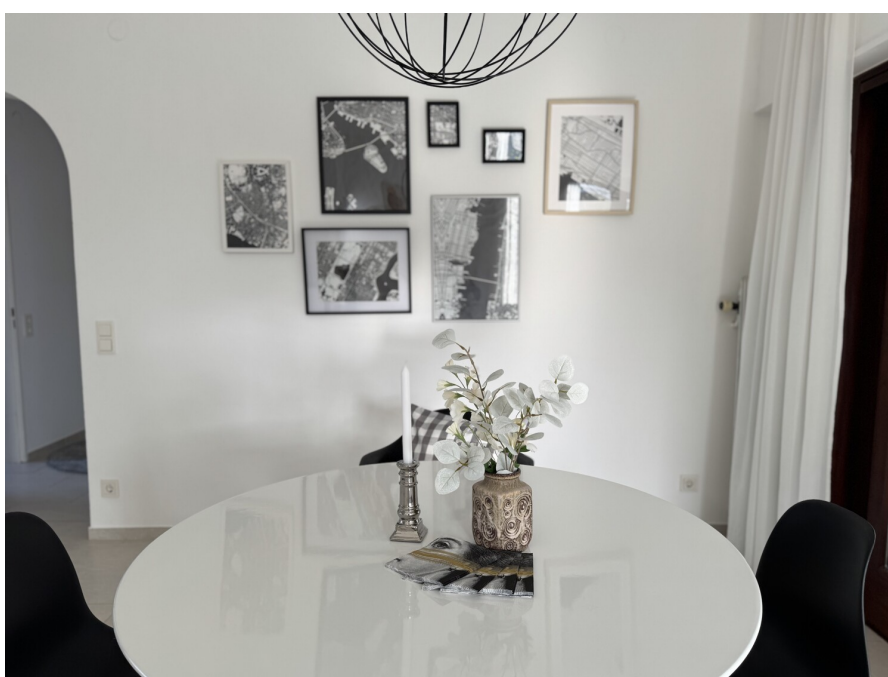
**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Une première impression

Cette maison accueillante, construite en 1969, séduit par sa construction solide, son agencement spacieux et ses nombreuses possibilités d'aménagement. Avec environ 220 m<sup>2</sup> de surface habitable, elle offre un espace généreux aux familles ou aux personnes combinant vie personnelle et professionnelle. La maison est implantée sur un terrain de 863 m<sup>2</sup> environ, offrant de multiples possibilités d'aménagement paysager pour les passionnés de jardinage ou les familles en quête d'espace supplémentaire. Actuellement, la propriété est divisée en un appartement indépendant et une pièce de vie principale. L'appartement est idéal pour la location, pour accueillir des membres de la famille ou pour aménager un bureau à domicile. Il peut également être facilement intégré à l'espace de vie de l'étage, une solution parfaite pour ceux qui privilégient un concept d'espace de vie harmonieux et ouvert. Au fil des ans, diverses modernisations ont été réalisées, principalement à l'étage. Celles-ci comprennent un nouveau revêtement de sol, une salle de bain modernisée et des toilettes invités rénovées. Ces améliorations confèrent à la maison un cadre de vie soigné et contemporain, tout en préservant le charme d'antan. De grandes fenêtres assurent une belle luminosité, tandis que le plan caractéristique de la fin des années 1960 crée une atmosphère chaleureuse. Que ce soit comme une spacieuse maison familiale ou comme une maison avec un logement supplémentaire, cette propriété allie solidité, flexibilité et caractère et offre une excellente base pour réaliser ses rêves d'habitation individuels.

**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Détails des commodités

**Doppelgarage\***

**Zwei Wohneinheiten\***

**großzügiges Grundstück\***

**Modernisiertes Bad und Gäste- WC\***

**Kaminzimmer\***

**Bestlage in Heppenheim\***

**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Tout sur l'emplacement

Heppenheim, die charmante Kreisstadt an der hessischen Bergstraße, zählt zu den begehrten Wohnlagen der Region. Die Stadt verbindet eine historische Altstadt mit moderner Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Malerische Fachwerkhäuser, verwinkelte Gassen und der Marktplatz mit seinen Cafés und Restaurants verleihen dem Stadtkern ein besonderes Flair. Über der Stadt thront die imposante Starkenburg und bietet ein eindrucksvolles Panorama – ein Wahrzeichen, das Heppenheim weit über die Region hinaus bekannt macht.

Die Lage an der sonnigen Bergstraße sorgt für ein angenehm mildes Klima und eine hohe Lebensqualität. Naturfreunde und Aktive profitieren von zahlreichen Wander- und Radwegen, Weinbergen sowie den nahegelegenen Wäldern des Odenwaldes. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und kulturelle Angebote schnell erreichbar.

Pendler schätzen die exzellente Verkehrsanbindung: Über die Autobahnen A5 und A67 sind Darmstadt, Mannheim, Heidelberg und Frankfurt in kurzer Fahrzeit erreichbar. Zudem verfügt Heppenheim über einen gut angebundenen Bahnhof mit Regionalverbindungen entlang der Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Achse.

Heppenheim bietet damit eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe, hoher Lebensqualität und naturnahem Wohnen – ein attraktiver Standort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

**CODE DU BIEN: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 192.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## 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)**