

Heppenheim (Bergstraße)

## Zeitlose Eleganz- stilvolle Stadtvilla in Top- Wohnlage von Heppenheim!

Αριθμός ακινήτου: 26133880



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.590.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 253 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 537 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

?? ??? ??????

?????? ????????	26133880	???? ??????	1.590.000 EUR
??????????	ca. 253 m <sup>2</sup>	?????	????
????? ??????	????? Mansard	??????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????	9		beträgt 2,975 % (inkl.
?????????? ???	6		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	2	????????? ???????????	<b>Kaufpreises</b>
????? ????????????	1902	????????? ????????????	???????
????? ????????????	1 x ??????????? ??????	????????? ????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>
	?????????????	???????	????????, WC
			???????????, ???????,
			???????????????
			?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

?????????? ???? ?

?????????  
?????????

???????? ???? ?

?????????????  
?????????

KEIN

??? ?????????

???

Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

?? ???????



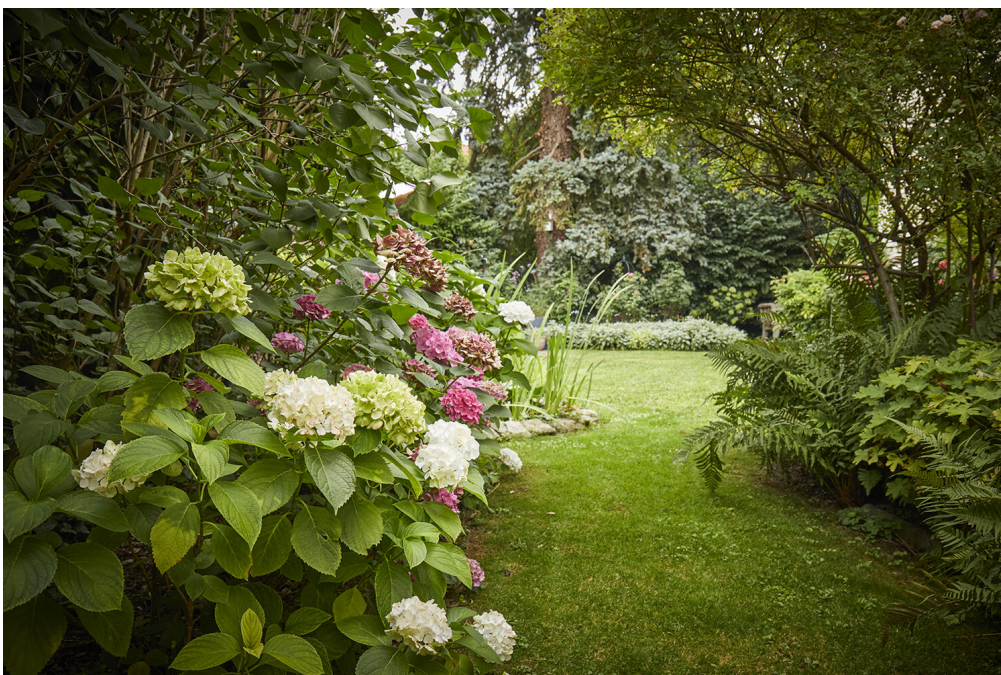
Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

**???** **?????** **?????????**

Diese repräsentative Villa mit zusätzlichem modernisiertem Luxusapartment beeindruckt durch ihre großzügige Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 537 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das im Jahr 1902 errichtete Haus wurde im Jahr 1992 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf gehobene Ausstattung und ein stilvolles Ambiente legen.

Der äußere Eindruck des Hauses wird durch die zeitlose Architektur geprägt, die den Charakter des Baujahrs harmonisch mit zeitgemäßen Modernisierungen verbindet. Das besondere Highlight ist der Original Fachwerkturm, der sich traumhaft schön in die Fassade einfügt. Dank der vollständigen Sanierung im Jahr 1992 sind sowohl technische als auch energetische Aspekte angepasst worden. Die gepflegte Fassade und das ansprechend angelegte Grundstück bieten einen würdigen Rahmen für Ihr neues Zuhause, in bester Villenlage von Heppenheim.

Der große Wohnbereich bietet Raum für repräsentatives Wohnen und ist sowohl für private Rückzugsorte als auch für gesellschaftliche Anlässe geeignet. Die großzügig geschnittenen Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und lassen viel Tageslicht herein. Das charmante Treppenhaus und das gesamte Erdgeschoss sind das Herzstück des Hauses und vereinen den klassischen Stil des Baujahres mit zeitloser Eleganz in Perfektion. Angrenzend an die Wohnküche liegt ein vorgesetzter Wintergarten, der über einige Stufen zum Garten führt.

Die großzügige Zimmeraufteilung sowohl im Ober- als auch im Dachgeschoss bieten Platz für die ganze Familie. Eine wunderschöne und ca. 58 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich im Obergeschoss befindet, ist der perfekte Platz zum Entspannen und für tolle Abende. Ein fantastischer Blick zur Starkenburg und in die umliegende Natur machen diese Ebene zu einem zweiten Wohnzimmer im Frühling und Sommer.

Das modernisierte Apartment im Luxushotel- Charakter mit zwei wunderschön gestalteten Räumen sowie modernem Bad und Kitchenette, eignet sich hervorragend für ein autarkes Familienmitglied oder zur Vermietung. Durch einen separaten Zugang von Außen, aber auch vom Haupthaus, gibt es verschiedene Nutzungsoptionen.

Der Gartenbereich bietet Raum inmitten des eingewachsenen Grundstückes. Die vorhandene Grundstücksgröße sorgt dafür, dass auch im Außenbereich ausreichend Platz zur Verfügung steht.

**Die Lage der Villa verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur. Das historische Schwimmbad ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Entfernung, sodass der Alltag bequem gestaltet werden kann.**

**Heppenheim bietet ein ausgezeichnetes Bildungs- und Betreuungsangebot mit mehreren Kindertagesstätten, Kinderkrippen, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Kurze Wege, vielfältige Betreuungsmöglichkeiten und ein breites schulisches Angebot unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit der Stadt.**

**Ebenso ist die klinische Versorgung durch die sehr gute Anbindung des Heppheimer Krankenhauses an das Uniklinikum Heidelberg gegeben.**

**Zusammengefasst bietet dieses wunderschöne Haus eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit und zeitloser Eleganz. Die gepflegte Substanz des Gebäudes macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.**

**Wenn Sie Wert auf ein stilvolles Ambiente, Großzügigkeit und eine gepflegte Gesamterscheinung legen, ist diese Immobilie einen näheren Blick wert. Für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Qualitäten dieses Traumhauses überzeugen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

**?????????????? ???? ????????**

**Original- Treppenhaus\***

**Original Dielenböden im OG und DG\***

**Saunabereich im Untergeschoss\***

**Renovierter Wohn- und Essbereich\***

**ca. 50 m<sup>2</sup> große Terrasse im Obergeschoss\***

**Balkon angrenzend an die Bibliothek\***

**Großzügiges Dachgeschoss mit der Möglichkeit ein weiteres Bad zu ergänzen oder auszubauen\***

**Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Hauptbad\***

**Gäste- WC\***

**Vollunterkellert mit sehr viel Stauraum\***

**Separates Luxus- Appartement mit eigenem Zugang\***

**Gepflegter Garten mit romantischen Sitzplätzen\***

**Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

**???? ???? ???? ????????????**

Heppenheim ist die charmante Kreisstadt des südhessischen Kreises Bergstraße und liegt malerisch eingebettet zwischen den sanften Hängen des Odenwaldes und den weiten Ebenen der Rheinebene. Die Stadt gehört zur beliebten Region der Bergstraße, die für ihr mildes Klima, ihre hohe Lebensqualität und ihre reizvolle Landschaft bekannt ist.

Mit rund 27.000 Einwohnern bietet Heppenheim eine hervorragende Infrastruktur und verbindet städtischen Komfort mit historischem Flair. Die denkmalgeschützte Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, kleinen Cafés und traditionsreichen Weinstuben bildet das lebendige Zentrum der Stadt. Wahrzeichen ist die imposante St. Peter Kirche, die über der Altstadt thront und das Stadtbild prägt.

Die direkte Lage an der A5 und A67 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregionen Rhein-Main (Frankfurt) und Rhein-Neckar (Heidelberg/Mannheim). Der Bahnhof bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr, der Frankfurter Flughafen ist in etwa 45 Minuten erreichbar.

Heppenheim durch eine gesunde Mischung aus mittelständischen Unternehmen, Verwaltungssitzen und Dienstleistungsbetrieben aus. Zudem ist die Stadt ein beliebter Wohnort für Berufspendler.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites kulturelles und sportliches Angebot machen Heppenheim zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Nicht zuletzt laden die umliegenden Weinberge und Naturgebiete zu Erholung und Aktivität in unmittelbarer Nähe ein.

**Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26133880 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

**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)**

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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