

Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

# Eleganter Neubau mit großzügigen Terrassen und modernem Flair!

????????? ??????????: 25133836



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

???? ??????: 1.080.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 420 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

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

???????? ??????????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25133836	????? ???????	1.080.000 EUR
????????????	ca. 220 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	?????????? ??????	???????????????	?????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ??? ????????????	4	??????????	?????????
????????????	2	???????????????	???????????????
????? ??????????????	2025	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????????, ??????

???????? ??????????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ???????	20.40 kWh/m <sup>2</sup> a
	????? / ??????	???????????	
?????????????	13.06.2035	?????????????	A+
?????????????????		??????????????	
??????? ???		???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	????? ??????????????	2025
	????? / ??????	?????????? ?? ??	
		??????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ?????????



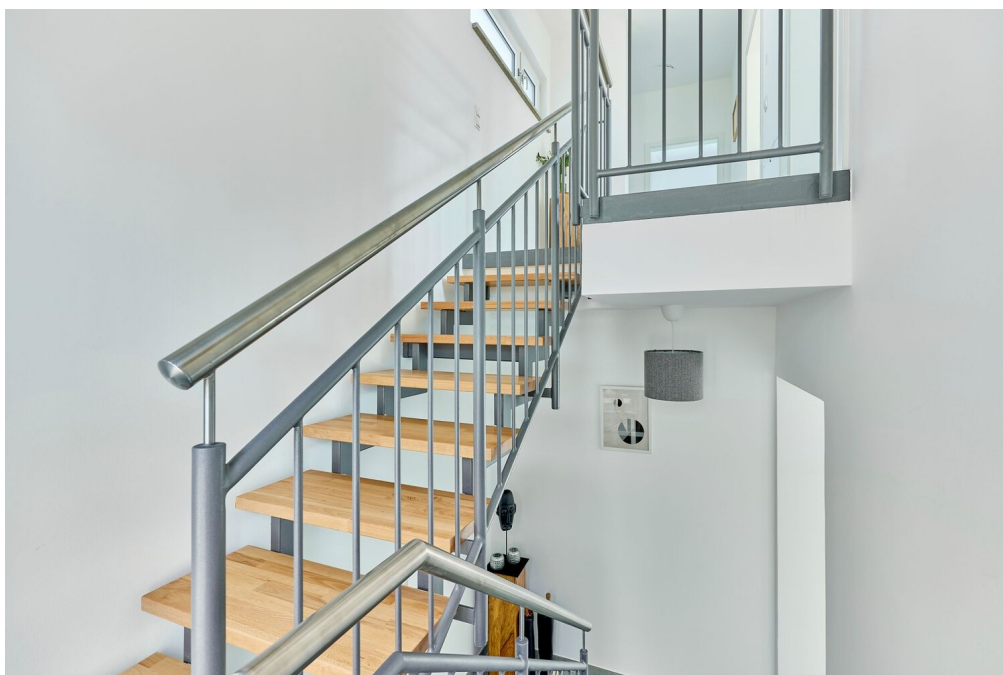
???????? ??????????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ?????????



??????? ???????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ????????



??????? ???????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ????????





??????? ???????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ????????



???????? ??????????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ?????????



??????? ???????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ????????



???????? ????????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ????????



??????? ???????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ????????



???????? ??????????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

?? ?????????





??????? ???????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

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

Dieses beeindruckende Neubauprojekt vereint zeitlose Bauhaus-Architektur mit modernem Design und bietet auf ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt.

Das elegante und markant gestaltete Haus befindet sich auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Ortsteil Kirschhausen.

Der offene Grundriss schafft ein lichtdurchflutetes Wohngefühl und ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Highlight ist die integrierte Einliegerwohnung, die über das Treppenhaus oder einen Zugang von Außen zugänglich ist. Perfekt für Gäste, Familienmitglieder, Homeoffice oder als zusätzliche Einkommensquelle.

Die großzügigen und traumhaften Terrassen laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein – ideal für gesellige Abende oder ruhige Momente.

Das Haus ist nach KfW 40-Standard gebaut, was für eine hervorragende Energieeffizienz sorgt und langfristig Ihre Kosten senkt.

Hochwertige Materialien, klare Linienführung und innovative Architektur machen dieses Haus zu einem echten Unikat.

Hier vereinen sich modernes Wohnen und Komfort – der perfekte Ort, um Ihren Lebensstil zu verwirklichen!

??????? ???????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

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

Niedrigenergiehausstandard „KfW 40“\*  
Massivhaus, alle Wände in KSL gemauert mit 16 cm Vollwärmeschutz\*  
Betondach mit Dämmung und Dachfolie\*  
Großzüge Balkone und Terrassen in jedem Geschoss (Möglichkeit einer Wendeltreppe vom Erdgeschossbalkon zu Terrasse Gartengeschoss)\*  
Balkongeländer Glas-Edelstahl\*  
Balkonbelag Feinsteinzeugplatten 60/60 auf Stelzlager\*  
Großzügige 3-fach verglaste Kunststoffenster, 0,6 Verglasung, Rahmen außen in anthrazit\*  
Elektr. Rolläden anthrazit im Gartengeschoss, elektr. Jalousien anthrazit im Erd- und Obergeschoss\*  
Alle Räume gefliest in 75/75 Fliesen\*  
Bad im Obergeschoss mit großer begehbare Dusche und freistehende Badewanne\*  
Kontrollierte zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung\*  
Wärmepumpe Vaillant mit Fußbodenheizung\*  
Großer Abstell- Technikraum, sehr hoch, mit der Möglichkeit einer Zwischendecke einzuziehen\*  
Drei frostsichere Außenzapfhähne\*  
Parkdeck, mit Möglichkeit in Absprache mit Nachbar zur transparenter Überdachung\*  
Innentreppe mit massiven Holzstufen in Buche mit Edelstahlhandlauf\*  
Hebepumpe im Technikraum für die Entwässerung im Gartengeschoss\*

???????? ??????????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

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

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.

??????? ????????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 20.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

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

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

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)