

Heppenheim

# Der Stil der 60ziger Jahre mit modernem Grundriss und Einliegerwohnung, beste Lage von Heppenheim!

????????? ??????????: 25133858



????? ????????: 869.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ????????: 7 • ?????? ????: 863 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25133858 - 64646 Heppenheim

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

????????? ??????????: 25133858 - 64646 Heppenheim

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25133858
???????????	ca. 220 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	7
????????????? ????	4
???????????	
???????????	2
????? ??????????????	1969
????? ??????????????	2 x ???????????? ????? ????????????, 2 x ???????

????? ????????	869.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2013
???????????	???????
???????????????????	ca. 23 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ???????????, ?????, ?????, ????????????????? ???????

????????? ??????????: 25133858 - 64646 Heppenheim

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????	?????????????????	BEDARF
?????????????	05.12.2035	?????????????	
?????????????????		?????? ????????	192.00 kWh/m²a
?????????? ???		?????????????	
		?????????????	G
		???????????????	
		???????????????	
		?????????????????	1969
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ?????: 25133858 - 64646 Heppenheim

?? ??????



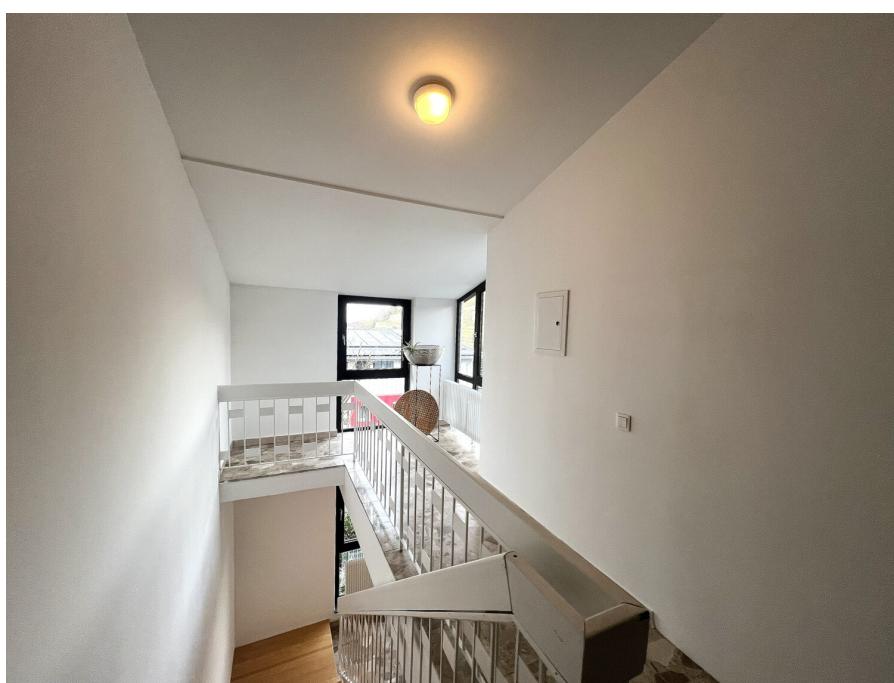
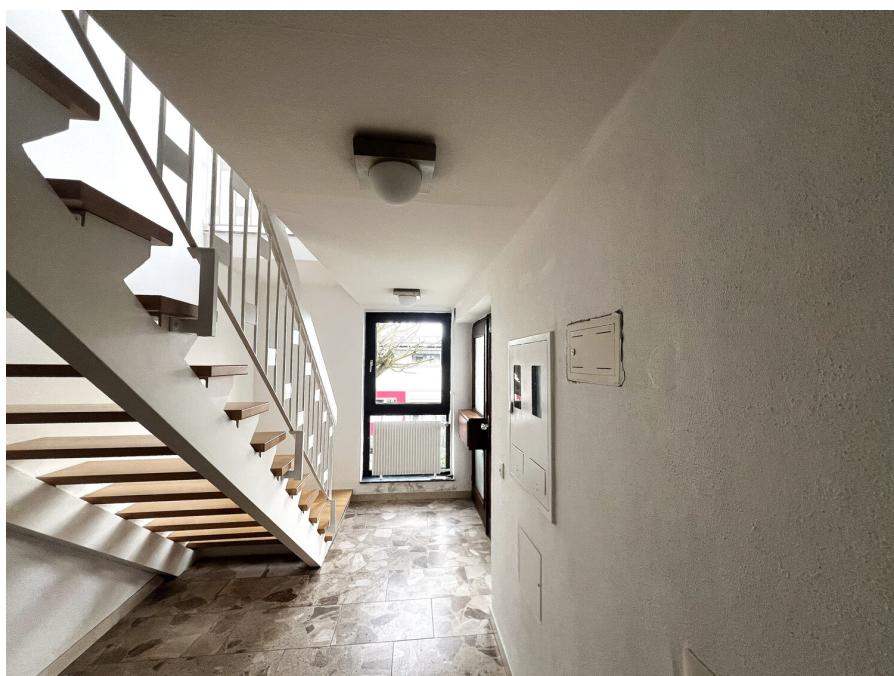
???????? ?????: 25133858 - 64646 Heppenheim

?? ??????



???????? ?????: 25133858 - 64646 Heppenheim

?? ??????



???????? ?????: 25133858 - 64646 Heppenheim

?? ??????



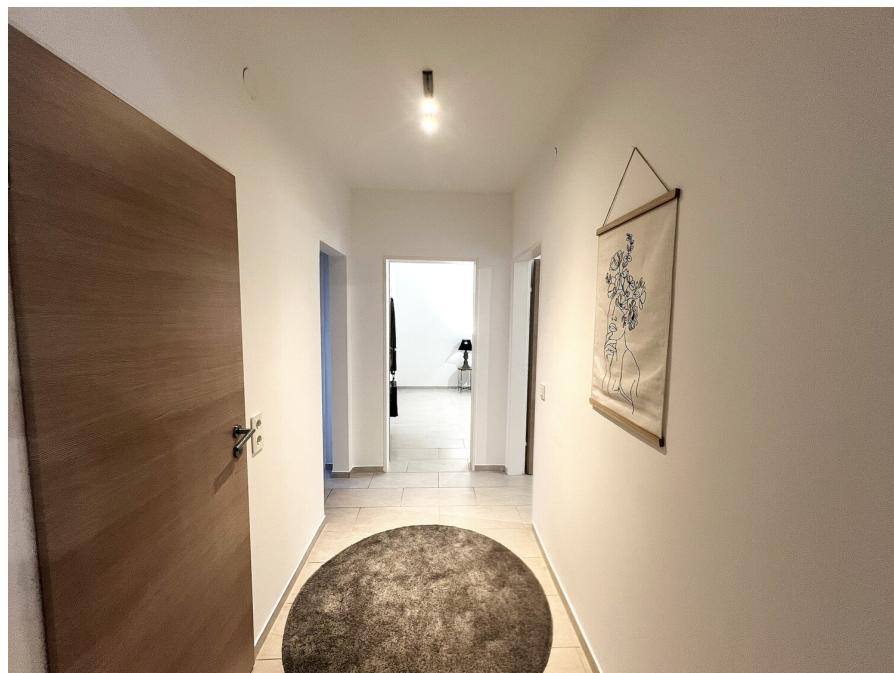
???????? ?????: 25133858 - 64646 Heppenheim

?? ??????



???????? ?????: 25133858 - 64646 Heppenheim

?? ??????



???????? ?????: 25133858 - 64646 Heppenheim

?? ??????



???????? ?????: 25133858 - 64646 Heppenheim

## ??? ????? ????????

Dieses einladende Wohnhaus aus dem Jahr 1969 beeindruckt durch seine solide Massivbauweise, eine großzügige Raumaufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> finden Familien oder Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten viel Raum zur Entfaltung. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 863 m<sup>2</sup>, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber oder Familien mit Platzbedarf bietet.

Aktuell ist die Immobilie in eine separate Einliegerwohnung und einen Hauptwohnbereich unterteilt. Die Einliegerwohnung eignet sich ideal zur Vermietung, für Angehörige oder als Homeoffice.

Alternativ kann sie mühelos in die Wohnfläche des Obergeschosses integriert werden – perfekt für alle, die ein harmonisch verbundenes, weitläufiges Wohnkonzept bevorzugen.

Im Laufe der Jahre wurden vor allem im Obergeschoss verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Dazu zählen unter anderem erneuerte Bodenbeläge, ein modernisiertes Badezimmer sowie ein renoviertes Gäste-WC. Diese Maßnahmen verleihen dem Haus ein gepflegtes und zeitgemäßes Wohnambiente, ohne den ursprünglichen Charme des Baujahres zu verlieren.

Große Fensterflächen sorgen für helle Räume, während der charakteristische Grundriss der späten 1960er-Jahre ein gemütliches Wohngefühl vermittelt.

Ob als großzügiges Familienzuhause oder als Haus mit zusätzlicher Wohneinheit – diese Immobilie vereint Substanz, Flexibilität und Charakter und bietet eine hervorragende Basis, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen.

????????? ??????????: 25133858 - 64646 Heppenheim

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

Doppelgarage\*

Zwei Wohneinheiten\*

großzügiges Grundstück\*

Modernisiertes Bad und Gäste- WC\*

Kaminzimmer\*

Bestlage in Heppenheim\*

???????? ?????: 25133858 - 64646 Heppenheim

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

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.

???????? ?????: 25133858 - 64646 Heppenheim

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

????????? ??????????: 25133858 - 64646 Heppenheim

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

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

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)