

**Heppenheim**

# A 60-as évek stílusa modern alaprajzzal és nagymamalakással, Heppenheim legjobb helyén!

**VP azonosító: 25133858**



**VÉTELÁR: 790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 863 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 25133858                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 220 m <sup>2</sup>                  |
| Teto formája          | Nyeregteto                              |
| Szobák                | 7                                       |
| Hálósobák             | 4                                       |
| Fürdoszobák           | 2                                       |
| Építés éve            | 1969                                    |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely,<br>2 x Garázs |

|                          |                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 790.000 EUR                                                                         |
| Ház                      | Családi ház                                                                         |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>2,975 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2013                                                                                |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                       |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                             |
| Hasznos terület          | ca. 23 m <sup>2</sup>                                                               |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha      |

**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Áttekintés: Energia adatok

| Energiaforrás                                     | Olaj       |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 05.12.2035 |

| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Teljes energiaigény                                           | 192.00 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | G                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1969                    |



**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

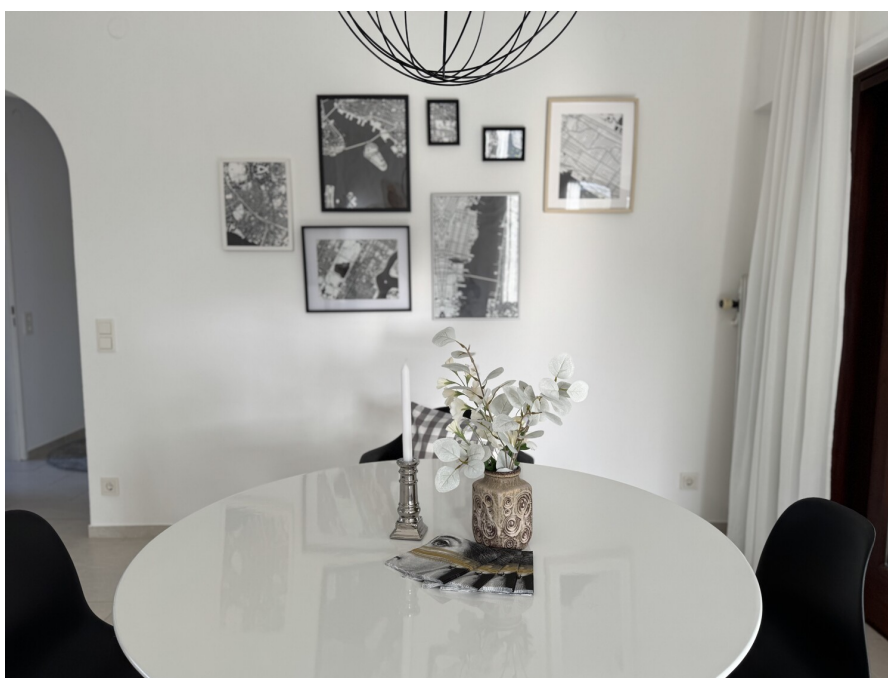
## Az ingatlan





VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Az első benyomás

Ez a hívogató, 1969-ben épült ház masszív szerkezetével, tágas elrendezésével és számos felhasználási lehetőségével lenyugó. Körülbelül 220 m<sup>2</sup> lakótérrel a családok vagy azok, akik a lakást és a munkát kombinálják, bőséges teret találnak a kimozdulásra. A ház egy nagy, körülbelül 863 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, változatos kertrendezési lehetőségeket kínálva a kertészkedők vagy a több helyre szoruló családok számára. Jelenleg az ingatlan egy különálló lakásra és egy fő nappalira oszlik. A lakás ideális bérbeadásra, családtagok számára vagy otthoni irodának. Alternatív megoldásként könnyen integrálható az emeleti lakótérbe – tökéletes azok számára, akik a harmonikusan összekapcsolódó, tágas életteret kedvelik. Az évek során számos modernizációt hajtottak végre, elsősorban az emeleten. Ezek közé tartozik az új padlóburkolat, a modernizált fürdőszoba és a felújított vendégmosdó. Ezek a fejlesztések jól karbantartott és modern lakókörnyezetet biztosítanak a háznak anélkül, hogy feláldoznák az építési év eredeti varázsát. A nagy ablakok világos szobákat biztosítanak, míg az 1960-as évek végéről származó jellegzetes alaprajz hangulatos lakókörnyezetet teremt. Akár tágas családi otthonról, akár egy további lakóegységgel rendelkező házról van szó – ez az ingatlan ötvözi a létjogosultságot, a rugalmasságot és a karaktert, és kiváló alapot kínál az egyéni álmok megvalósításához.



**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## **Részletes felszereltség**

**Doppelgarage\***

**Zwei Wohneinheiten\***

**großzügiges Grundstück\***

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

**Kaminzimmer\***

**Bestlage in Heppenheim\***

**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 192.00 kwh/(m²\*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.



**VP azonosító: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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