Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

# Klassisches Familienhaus mit großem Grundstück in Feldrandlage!

***CODICE OGGETTO: 24133714***

www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m$^2$ • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 944 m$^2$**

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24133714 |
| Superficie netta | ca. 157 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1990 |
| Garage/Posto auto | 2 x Carport |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 680.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | prefabbricato |
| Superficie lorda | ca. 29 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | OEL |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 25.03.2034 |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 110.20 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | D |

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

# Una prima impressione

Die charmante Immobilie befindet sich in fantastischer Feldrandlage mit Blick in die Natur. Das Grundstück mit ca. 944 m² bettet sich perfekt in die Landschaft ein und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Das Haus selbst ist ein Weber Haus aus dem Jahr 1990. Der Grundriss erstreckt sich auf das Erdgeschoss und das Dachgeschoss. Eine Gesamtwohnfläche mit ca. 157 m² ist bestens geeignet für eine Familie oder für zwei Personen, die gerne großzügig wohnen möchten. Der offene Wohn- und Essbereich mit integriertem Kamin und der angrenzenden Küche ist das Herzstück des Hauses. Der Zugang zur Terrasse und in den Garten sind hier selbstverständlich. Die Etage des Erdgeschosses wird komplettiert durch ein helles Entreé mit Garderobe und einem Gäste- WC. Über die massive Holztreppe gelangt man zum Dachgeschoss, das über insgesamt drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche verfügt. Das gesamte Haus ist mit einem massiven Keller ausgestattet, der neben Stauraum auch die Möglichkeit einer Nutzung als 1 Zimmer Einliegerwohnung oder zusätzlicher Wohnfläche bietet. Ein separater Zugang von Außen kann jederzeit wieder hergestellt werden. Zwei Carportstellplätze sowie diverse Parkmöglichkeiten im schönen Hof ergänzen das Angebot des klassischen Wohnhauses.

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

# Dettagli dei servizi

großzügige Küche*
Gäste- WC*
Kamin*
offener Wohn- und Essbereich*
zwei Carportstellplätze*
vollunterkellert*

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

# Tutto sulla posizione

Die Kreisstadt Heppenheim gehört zur Region hessische Bergstraße und ist umgeben von malerischen Weinbergen und dem Wahrzeichen der Stadt, der Starkenburg. Die Immobilie befindet sich im malerisch gelegenen Ortsteil Kirschhausen in oberster und ruhiger Lage. In Kirschhausen gib es einen Kindergarten und eine Grundschule. Ein Bäcker und eine Tankstelle sind vor Ort in 2 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Ortsteile Kirschhausen und Sonderbach bieten ein schönes Angebot an Freizeitaktivitäten. Ein Schwimmbad, ein Sportverein sowie ein Fußballclub ergänzen das Freizeitangebot. Die historische Altstadt mit den wunderschönen Denkmal geschützten Häusern und dem historischen Marktplatz ist weit über die Region bekannt und beliebtes Ausflugsziel. Heppenheim selbst verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A67 sind die Metropolstädte Frankfurt, Mannheim und Heidelberg in ca. 30 Minuten mit dem Pkw erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 110.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**CODICE OGGETTO: 24133714 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16  Bensheim
E-Mail: bensheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com