

Heppenheim

## Stile anni '60 con planimetria moderna e appartamento indipendente, la posizione migliore a Heppenheim!

*Codice oggetto: 25133858*



**PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 863 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

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

**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25133858                          |
| Superficie netta    | ca. 220 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 7                                 |
| Camere da letto     | 4                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 1969                              |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 2 x Garage |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 790.000 EUR                                                                       |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2013                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Superficie lorda                   | ca. 23 m <sup>2</sup>                                                             |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Dati energetici

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Riscaldamento                           | Olio       |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.12.2035 |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 192.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1969                             |

**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La proprietà



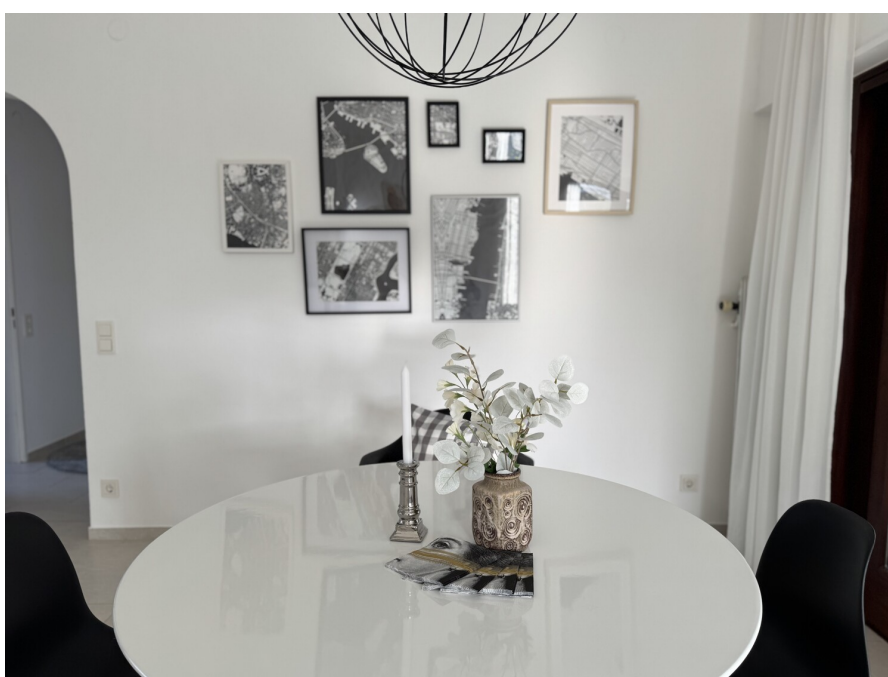
**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Una prima impressione

Questa accogliente casa, costruita nel 1969, colpisce per la sua solida struttura, la disposizione spaziosa e le numerose possibilità di utilizzo. Con circa 220 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, le famiglie o coloro che combinano vita privata e lavorativa troveranno ampio spazio per distendersi. La casa sorge su un generoso terreno di circa 863 m<sup>2</sup>, offrendo diverse possibilità di progettazione per gli amanti del giardino o le famiglie che necessitano di spazio extra. Attualmente, la proprietà è suddivisa in un appartamento separato e una zona giorno principale. L'appartamento è ideale per l'affitto, per i membri della famiglia o come ufficio. In alternativa, può essere facilmente integrato nella zona giorno del piano superiore, perfetto per chi preferisce un concetto di spazio abitativo armoniosamente collegato e spazioso. Nel corso degli anni, sono stati effettuati diversi ammodernamenti, principalmente al piano superiore. Questi includono nuovi pavimenti, un bagno modernizzato e un bagno per gli ospiti ristrutturato. Questi miglioramenti conferiscono alla casa un ambiente abitativo curato e contemporaneo, senza sacrificare il fascino originale dell'anno di costruzione. Le ampie finestre garantiscono ambienti luminosi, mentre la caratteristica planimetria della fine degli anni '60 crea un'atmosfera accogliente. Che si tratti di una spaziosa casa unifamiliare o di una casa con un'unità abitativa aggiuntiva, questa proprietà coniuga sostanza, flessibilità e carattere e offre un'eccellente base per realizzare i propri sogni abitativi individuali.

**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Dettagli dei servizi

**Doppelgarage\***

**Zwei Wohneinheiten\***

**großzügiges Grundstück\***

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

**Kaminzimmer\***

**Bestlage in Heppenheim\***

**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25133858 - 64646 Heppenheim**

## **Partner di contatto**

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

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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