

Heppenheim (Bergstraße)

Wohnen in Hanglage mit Ausblick auf den Steinkopf: Modernisiertes EFH mit ELW zum Wohlfühlen!

Número da propriedade: 25133841



PREÇO DE COMPRA: 879.000 EUR • ÁREA: ca. 248 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 873 m²

Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Numa vista geral

Número da propriedade	25133841
Área	ca. 248 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	6
Casas de banho	1
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	879.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 35 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

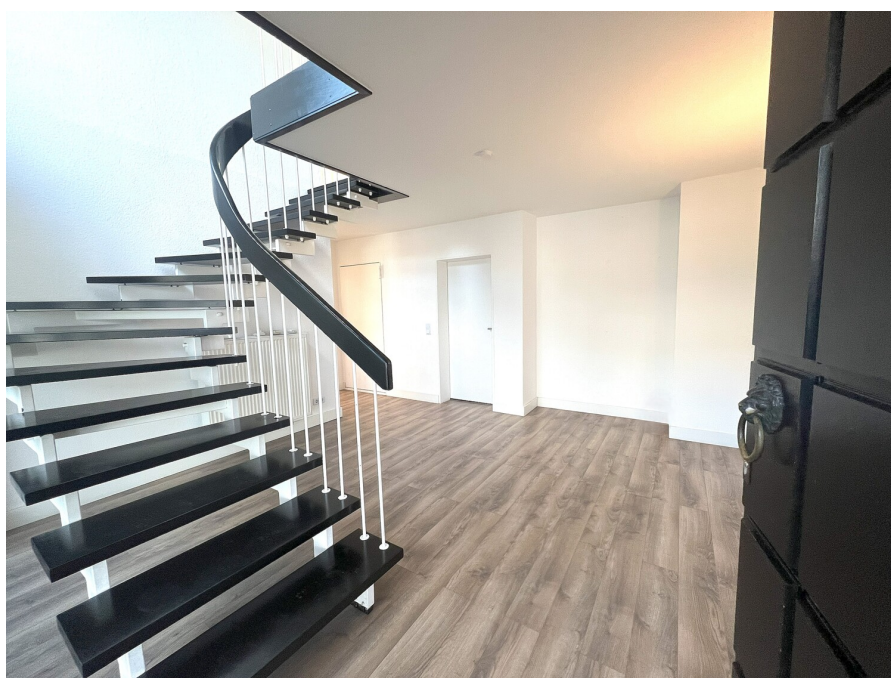
Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Pellet	Procura final de energia	159.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.08.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



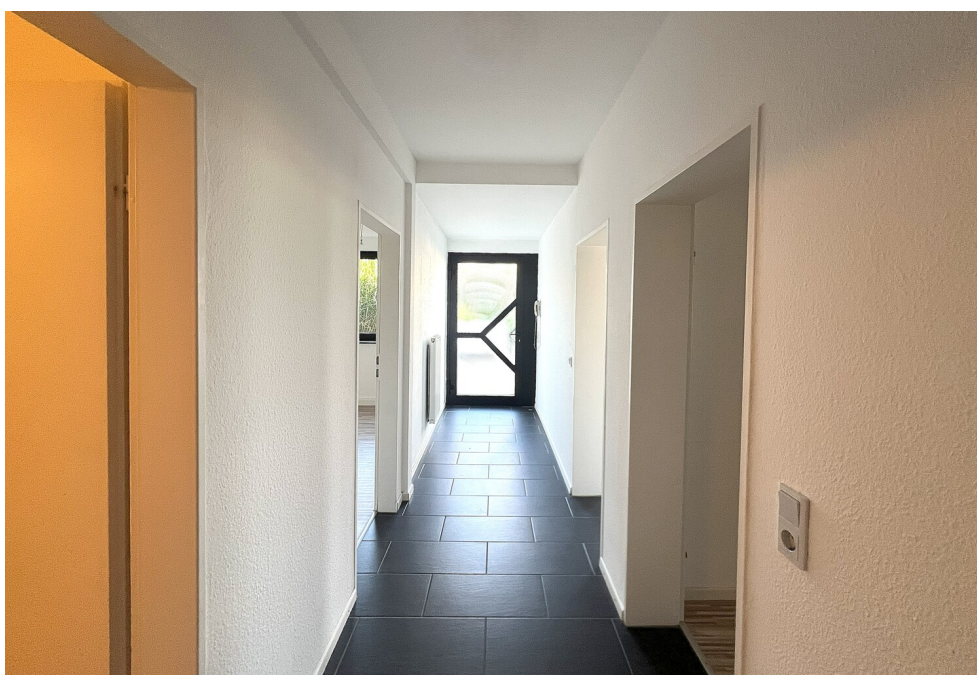
Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

O imóvel



Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Uma primeira impressão

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 873 m² präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Heppenheims. Die erhöhte Position ermöglicht einen beeindruckenden Blick über die Rheinebene und zum Steinkopf.

In den Jahren 2013 bis 2021 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Installation einer Pelletheizung und Solaranlage. Dadurch verfügt die Immobilie über eine solide technische Grundlage und bietet zugleich Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Das Haupthaus überzeugt durch großzügige Wohnflächen und ein durchdachtes Raumkonzept. Mittelpunkt des Wohnbereichs ist die moderne Einbauküche mit integriertem Essbereich, die nahtlos in das helle Wohnzimmer übergeht. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und eröffnen schöne Ausblicke ins Grüne und in den Garten.

Direkt angrenzend befinden sich die Frühstücksterrasse sowie der weitläufige Garten mit hohem Maß an Privatsphäre. Drei weitere Zimmer auf dieser Ebene bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Arbeiten oder Gäste. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Die abgeschlossene Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Terrasse eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familienangehörige, Gäste, als Homeoffice oder zur Vermietung.

Der großzügige Garten, die attraktive Aussichtslage sowie die bereits erfolgten Modernisierungen bilden hierfür eine hervorragende Basis.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit modernem anthrazitfarbenem Teckentrup Sektionaltor und zwei zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Haus. Eine integrierte Grube ist perfekt geeignet für Autobastler.

Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Detalhes do equipamento

Moderne Pelletheizung*

Solarkollektoren für die Warmwassergewinnung*

Zusätzliche Fußbodenheizung im Wohn- und Küchenbereich*

Zeitlose italienische Bodenbeläge im Wohn- und Küchenbereich*

Hochwertige Einbauküche der Firma Häcker mit Insel und Markengeräten*

Insgesamt vier Terrassen*

Unverbaubarer Blick in die Rheinebene und ins Grüne*

Elektrische Rolläden im OG*

Separat nutzbare Einliegerwohnung, ebenfalls mit Blick in Die Rheinebene und zum Steinkopf*

Gartenhaus*

Direkter Gartenzugang von zwei Schlafzimmern im OG*

Komplette neuwertige Umzäunung des Grundstückes,

Anthrazitfarbner Doppelstabmattenzaun*

Elektrisches Sektional- Tor*

Erdgeschoss in Massivbauweise und OG in Holzständerbauweise*

Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Tudo sobre a localização

Heppenheim ist die charmante Kreisstadt des südhessischen Kreises Bergstraße und liegt malerisch eingebettet zwischen den sanften Hängen des Odenwaldes und den weiten Ebenen der Rheinebene. Die Stadt gehört zur beliebten Region der Bergstraße, die für ihr mildes Klima, ihre hohe Lebensqualität und ihre reizvolle Landschaft bekannt ist.

Heppenheim bietet ein ausgezeichnetes Bildungs- und Betreuungsangebot mit mehreren Kindertagesstätten, Kinderkrippen, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Kurze Wege, vielfältige Betreuungsmöglichkeiten und ein breites schulisches Angebot unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit der Stadt.

Ebenso ist die klinische Versorgung durch die sehr gute Anbindung des Heppheimer Krankenhauses an das Uniklinikum Heidelberg gegeben.

Mit rund 27.000 Einwohnern bietet Heppenheim eine hervorragende Infrastruktur und verbindet städtischen Komfort mit historischem Flair. Die denkmalgeschützte Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, kleinen Cafés und traditionsreichen Weinstuben bildet das lebendige Zentrum der Stadt. Wahrzeichen ist die imposante St. Peter Kirche, die über der Altstadt thront und das Stadtbild prägt.

Die direkte Lage an der A5 und A67 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregionen Rhein-Main (Frankfurt) und Rhein-Neckar (Heidelberg/Mannheim). Der Bahnhof bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr, der Frankfurter Flughafen ist in etwa 45 Minuten erreichbar.

Heppenheim durch eine gesunde Mischung aus mittelständischen Unternehmen, Verwaltungssitzen und Dienstleistungsbetrieben aus. Zudem ist die Stadt ein beliebter Wohnort für Berufspendler.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites kulturelles und sportliches Angebot machen Heppenheim zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Nicht zuletzt laden die umliegenden Weinberge und Naturgebiete zu Erholung und Aktivität in unmittelbarer Nähe ein.

Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Outras informações

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Número da propriedade: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

E-Mail: bensheim@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com