

Heppenheim (Bergstraße)

## Exklusive Familienoase mit Weitblick! Haus mit Garten und separater Einliegerwohnung!

**CODICE OGGETTO: 25133841**



**PREZZO D'ACQUISTO: 980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 248 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 873 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

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

CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25133841                             |
| Superficie netta    | ca. 248 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1973                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 980.000 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. 35 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

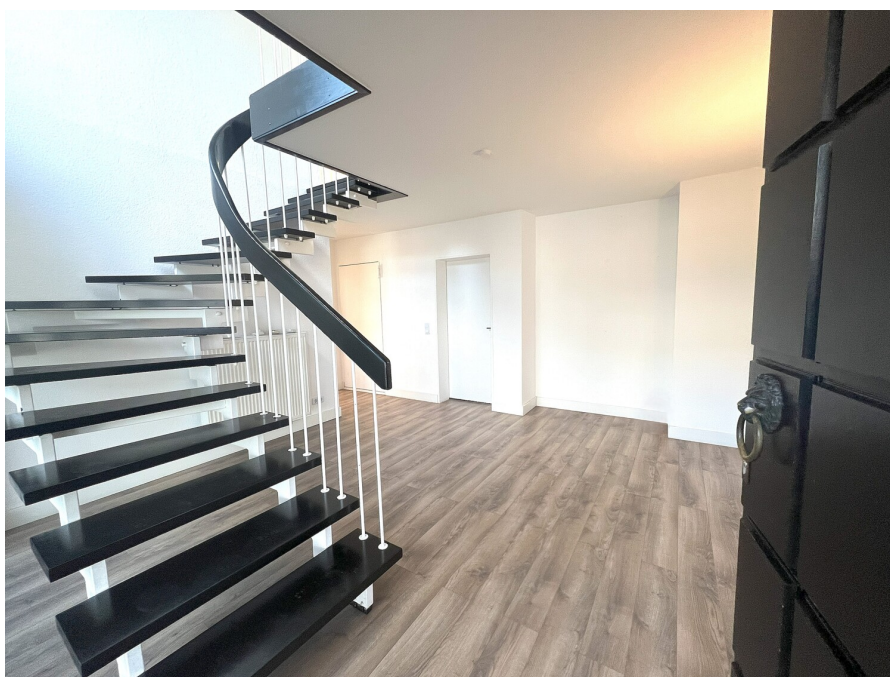
## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Pellet      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 29.08.2033  |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet      |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 159.50 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1973                |

CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La proprietà



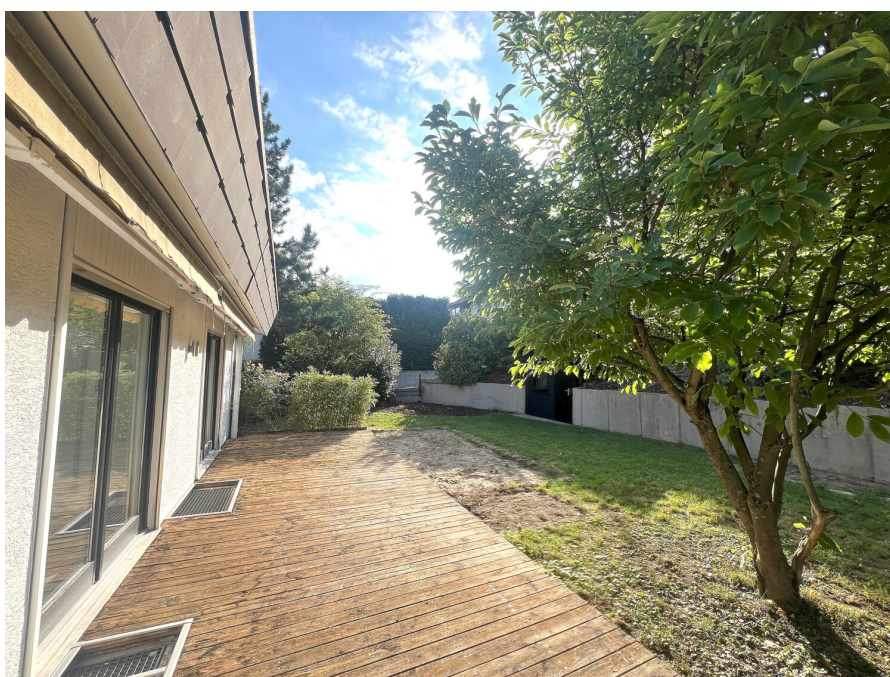
CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La proprietà



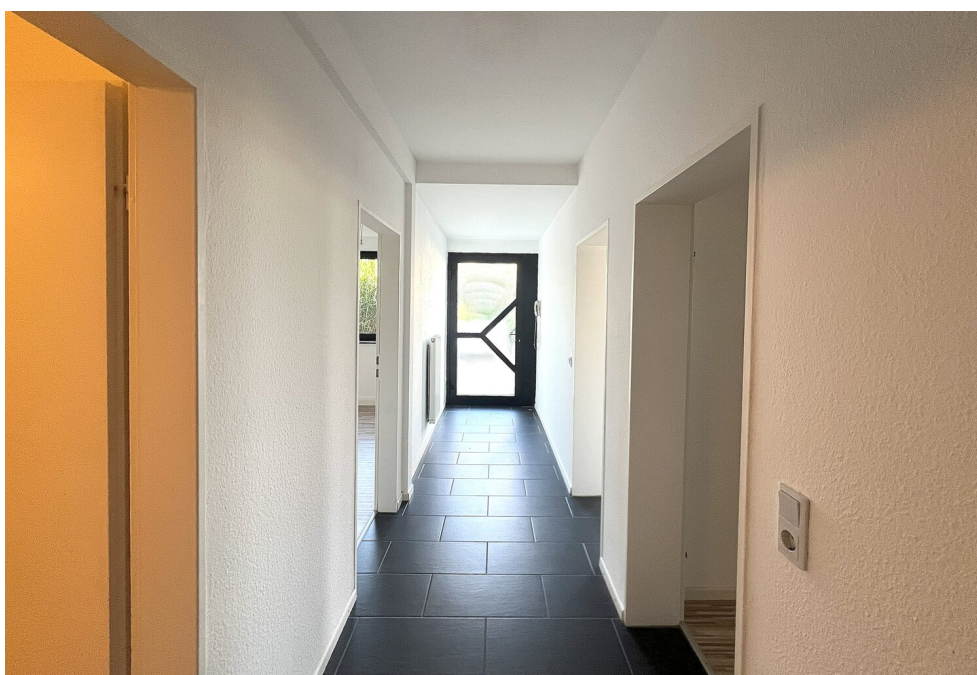
**CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Una prima impressione

Auf einem großzügigen ca. 873 m<sup>2</sup> Grundstück präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus einer separat begehbaren und abschließbaren Einliegerwohnung.

Wohnen Sie über den Dächern von Heppenheim mit einer perfekten Anbindung zu einer hervorragenden Infrastruktur.

Das Haus wurde im Jahr 2013- 2021 umfassend renoviert und saniert und bietet modernen Wohnkomfort in hochwertiger Ausstattung. Die ruhige Lage kombiniert mit einem fantastischen Blick über die Rheinebene macht dieses Zuhause zu einer seltenen Gelegenheit.

Das Haupthaus bietet großzügiges Familienleben auf zwei Ebenen. Über die moderne, neu überarbeitete, Holzterasse gelangen Sie in den Obergeschossbereich. Hier ist das Herzstück die traumhaft schöne und zeitlose Einbauküche mit Platz für einen Essbereich, die das Herz eines jeden Koches höher schlagen lässt.

Der nahtlose Übergang zum lichtdurchfluteten Wohnbereich ermöglicht ein offenes Wohngefühl. Durch große Fensterflächen wohnt man hier inmitten der Natur.

Der Zugang zum uneinsehbaren Garten und zur angrenzenden Frühstücksterrasse soll hier nicht unerwähnt bleiben. Auf dieser Ebene stehen Ihnen drei sehr schöne Räume, die individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten, zur Verfügung. Komplettiert wird das Obergeschoss durch ein helles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC.

Die separat zugängliche 2-Zimmer Einliegerwohnung eignet sich ideal für Gäste, Mieter oder als Home-Office. Sie ist vollständig abgeschlossen und verfügt über einen eigenen Eingang mit davorliegender Terrasse.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige und zeitlose Materialien. Eine Pelletheizung sowie eine Solaranlage sorgen für effiziente und umweltbewusste Wärmeversorgung. Das separate Einliegerwohnungs-Konzept bietet zusätzliche Flexibilität mit eigener Heiz- und Wasseranschlusszone.

Der Außenbereich besticht durch einen Traumgarten mit gepflegter Bepflanzung und einem beeindruckenden Blick in die Rheinebene und die umliegende Natur.

Eine Doppelgarage und zwei davorliegende Stellplätze sorgen für komfortables Parken direkt am Haus.

**CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Dettagli dei servizi

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\*

elektrisches Garagentor\*

**CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Tutto sulla posizione

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.

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.

**CODICE OGGETTO: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2033.

Endenergiebedarf beträgt 159.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25133841 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)

## 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)