Heppenheim (Bergstraße)

# Hell, Offen, Urban– modernes Wohnen mit kleinem Garten in Heppenheim!

***CODICE OGGETTO: 25133826***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 630.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 150 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 212 m²

**CODICE OGGETTO: 25133826 - 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: 25133826 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25133826 |
| Superficie netta | ca. 150 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 2009 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 630.000 EUR |
| Casa | Porzioni di bifamiliari |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 20 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25133826 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.04.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 67.30 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | B |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2009 |

**CODICE OGGETTO: 25133826 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25133826 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25133826 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25133826 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

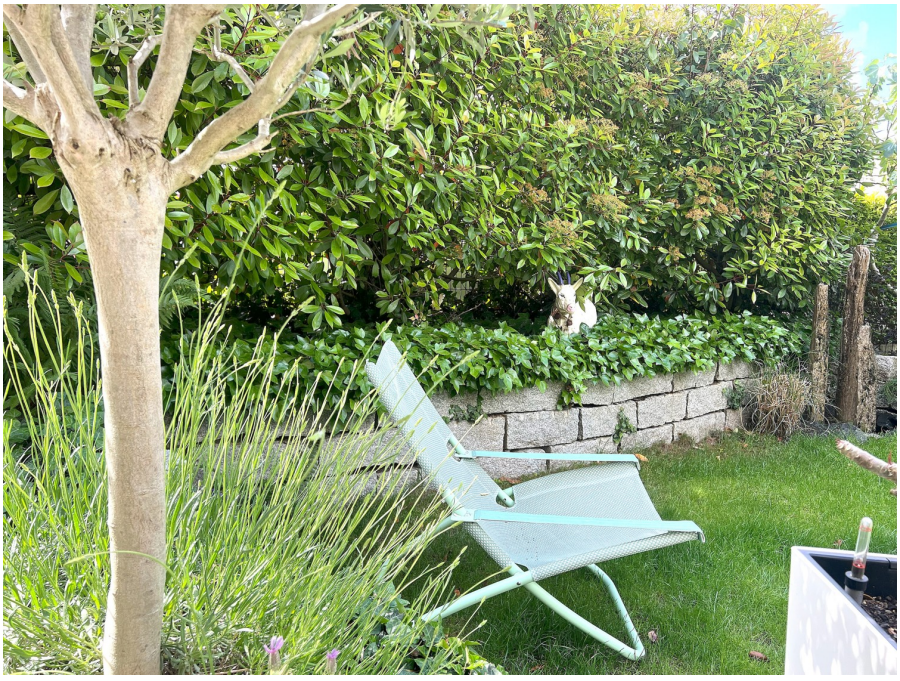
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25133826 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25133826 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25133826 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

# Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2009 besticht durch ihre moderne Architektur in Splitlevel-Bauweise, zeitlosem Stil und eine durchdachte Raumaufteilung mit versetzten Wohnebenen, die ein besonders großzügiges und offenes Wohngefühl schaffen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Architektur spürbar: Halbgeschossige Übergänge verbinden die Wohnbereiche auf elegante Weise und sorgen für spannende Blickachsen sowie ein helles, luftiges Raumgefühl.

Der Wohnbereich öffnet sich zum charmanten Garten mit gepflegter Terrasse – ein idealer Ort zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien.

Das Interieur überzeugt mit klaren Linien, hochwertigen Materialien und einem zeitlosen Farbkonzept, das Ihnen viel Spielraum für Ihre persönliche Einrichtung bietet.

Die offene und hochwertige Küche fügt sich harmonisch ein und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Ein weiteres Highlight: Die Immobilie verfügt über eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz – Komfort und Funktionalität perfekt vereint.

Die ruhige und familienfreundliche Lage rundet das Gesamtbild ab.

Hier wohnen Sie in einem modernen, stilvollen Zuhause, ideal für Paare oder Familien, die die Stadtnähe suchen und dennoch ruhig leben möchten.

**CODICE OGGETTO: 25133826 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

# Dettagli dei servizi

Balkonkraftwerk 800 W*
Wallbox*
Wasserenthärtungsanlage*
Haustür mit Fingerabdruck*
Splitlevelbauweise*
Neue Heizkörper im gesamte Haus*
Hochwertige Schreiner- Einbaumöbel*
Klimageräte in zwei Schlafzimmern*
Moderne Schließanlage*
Zeitlose Einbauküche der Firma Proform*
Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche*

**CODICE OGGETTO: 25133826 - 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: 25133826 - 64646 Heppenheim (Bergstraße)**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 67.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25133826 - 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

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

www.von-poll.com